

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE CIENCIAS Y HUMANIDADES
ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES
“Licenciado Gerardo Irahéta Rosales”



**IMPLICACIONES DE LA ESTAFA EN EL PROCESO DE
REGULARIZACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN LA CURVA
(CHALCHUAPA), 2019**

PRESENTADO POR
ALFREDO ANTONIO CHINCHILLA
JOSUÉ EDGARDO SIBRIÁN CORNEJO

RESUMEN EJECUTIVO PRESENTADO A LA UNIDAD DE PROCESOS DE
GRADO DE LA ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES POR ESTUDIANTES
EGRESADOS DE LA LICENCIATURA EN SOCIOLOGÍA

Licenciado Juan Francisco Serarols Rodas
DOCENTE ASESOR

Licenciado Juan Francisco Serarols Rodas
COORDINADOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

DICIEMBRE DE 2019

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, EL SALVADOR.

ÍNDICE

RESUMEN.....	iii
INTRODUCCIÓN.....	iv
1.0. METODOLOGÍA.....	5
2.0. ANÁLISIS TEÓRICO DE LA PROBLEMÁTICA.....	6
3.0. RESULTADOS.....	11
4.0. CONCLUSIONES.....	13
5.0. RECOMENDACIONES.....	15
BIBLIOGRAFÍA.....	16

RESUMEN

El presente informe ejecutivo se ha elaborado con la finalidad de proporcionar información más precisa de la investigación en proceso de grado denominada “Implicaciones de la Estafa en el Proceso de Regularización de la Lotificación La Curva (Chalchuapa), 2019”. Esta investigación ha sido realizada por un equipo de estudiantes egresados de la Licenciatura en Sociología haciendo uso del Método Cualitativo de orientación inductiva, teniendo a su base el enfoque Etnometodológico como método interpretativo el cual ha permitido descubrir los hallazgos a partir del estudio de casos de los significados que los informantes clave manifestaron respecto a la problemática y acerca de los métodos que utilizaron para dar sentido y, al mismo tiempo, realizar sus acciones cotidianas en relación a la estafa en la comercialización de la lotificación La Curva y el proceso de resolución de la misma en conjunto con los actores involucrados.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se titula “IMPLICACIONES DE LA ESTAFA EN EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE LA LOTIFICACIÓN LA CURVA (CHALCHUAPA), 2019”, y hace referencia a un problema que impacta enormemente a la población de bajo ingresos económicos del país con mayor énfasis en la zona occidental, siendo este, la comercialización ilegal e irregular de lotificaciones.

El objetivo es dar a conocer de manera concisa los resultados de la presente investigación, realizada siguiendo el Método Inductivo de tipo cualitativo, a través de sus cinco fases y apoyándonos de la etnometodología como método interpretativo para descubrir los métodos utilizados por los actores claves y las instituciones intervinientes para darle sentido al problema de estafa en la comercialización de la Lotificación La Curva y el proceso de solución de la misma.

La importancia de esta investigación radica en el impacto que la estafa genera a muchas familias de escasos recursos económicos a nivel nacional, y que por la imposibilidad de obtener títulos de propiedad del suelo mantienen una situación de inseguridad jurídica e informalidad, situación que requiere la intervención del Estado a través de sus instituciones y su marco jurídico regulatorio.

En este documento se detalla: la metodología desarrollada en la investigación, las técnicas para recolectar, procesar y analizar la información; un análisis teórico de la estafa y de la problemática de las lotificaciones irregulares, partiendo de los significados de los informantes clave; se presentan los resultados o hallazgos más significativos de la investigación; las conclusiones del equipo investigador sobre el problema estudiado; y la recomendación, que viene referida a la propuesta de solución de la problemática, siendo el proyecto el de una cooperativa de vivienda por ayuda mutua.

1.0. METODOLOGÍA

La metodología de investigación cualitativa del tipo inductiva pretende determinar un espacio, situación o fenómeno social específico y a partir de especulaciones particulares inicia el proceso de búsqueda de significado teniendo a su base un saber vertical. La definición de un punto inicial de estudio se convierte en el punto de partida de este tipo de investigación. Enfrentándose a los vaivenes con los que el espacio social responde, así se va flexibilizando el objeto de estudio hasta obtener uno adecuadamente definido, acorde a la realidad.

Las Implicaciones de la Estafa en el Proceso de Regularización de la Lotificación La Curva (Chalchuapa) 2019, representa una investigación del tipo cualitativa en la que se llegó a concretar el objeto de estudio a partir de la interacción con el mismo. Es un esfuerzo por evidenciar el significado real de la acción social realizada por las personas afectadas por la estafa en esta lotificación, construida desde sus cotidianidades, haciendo uso del enfoque etnometodológico para comprender los procedimientos prácticos con los cuales responden a su situación y, por tanto, dar solución a su situación.

Para esta investigación se hicieron uso de tres tipos específicos de técnicas cualitativas con las cuales, por medio de estudio de casos particulares, se logró encontrar los hallazgos más relevantes de la investigación. La selección de informantes para poder realizar entrevistas enfocadas dio paso a poder disponer y conocer la experiencia social de los mismos enmarcados en la totalidad de situaciones producto de la problemática. La observación no participante desarrollada en los espacios requeridos por la investigación también reforzó de gran manera la obtención de información relevante y la ubicación de actores clave dentro de la problemática. Por último y a partir del conocimiento adquirido, se inició un tipo de observación documental o investigación documental sobre la situación actual del problema y los avances y desafíos que esta presenta.

Haciendo uso del tipo de muestreo opinático intencional se determinaron actores específicos que se convirtieron en informantes clave dentro de la investigación. Su comprensión y significado asignado a la acción social realizada por medio de procedimientos prácticos específicos posibilitaron disponer de un entendimiento oportuno e integral de la problemática en cuestión. Además, esto fue un factor importante para poder vislumbrar, dentro de la problemática, una propuesta de solución que responda a las necesidades de la población afectada.

La investigación a presentar representa un gran esfuerzo dentro de la metodología cualitativa por comprender el significado real de los procedimientos puestos en práctica por las y los involucrados para responder a sus contextos particulares y lograr dar solución a su situación de estafados/as. Dentro de lo que cabe, implica un aporte importante para la sociología jurídica, la cual ha sido dejada de lado, priorizando enfoques que en la mayoría de casos no dan a conocer aportes novedoso y/o poco relevantes.

2.0. ANÁLISIS TEÓRICO DE LA PROBLEMÁTICA

Como es sabido la emergencia de ventas de terrenos ilegales en el país es un problema histórico que viene de los años 60 y con mayor énfasis en el último cuarto del siglo XX, donde se inicia el fenómeno de lotificaciones en el “limbo jurídico”, ya que los dueños de estos terrenos no podían entregar escrituras porque sus fraccionamientos no cumplían con los requisitos legales establecidos en la Ley de Urbanismo y Construcción la cual normaba el desarrollo de las parcelaciones habitacionales. Dicha situación es fiel ejemplo de lo que ocurrió en el caso de la Lotificación La Curva, la cual fue comercializada, como muchas otras, entre los años 2008 y 2009 por la Lotificadora Jumbo Ingeniería, S.A. de C.V., en una situación ilegal e irregular, estos lote habientes se avocaron a la fiscalía para interponer las denuncias respectivas por estafa.

Considerando la información recabada de la bibliografía consultada y de la información de referencia de los profesionales concededores de la problemática, surgieron seis ejes temáticos de la investigación, de los cuales se seleccionaron las categorías que dirigieron la investigación siendo: Adquisición de Lotes, Estafa, Intervención Fiscal, Involucramiento Institucional, Organización Social de la Comunidad y Proceso de Regularización; partiendo de los significados de los informantes clave, se construyó la nueva definición de las categorías antes mencionadas en relación a la problemática investigada.

En relación a la categoría de Adquisición de lotes, los informantes clave, siendo lote habientes víctimas y ofendidos de la estafa en la comercialización de lotes, manifestaron de forma similar que lo que los motivó a adquirir lotes fueron las facilidades de pago, las ofertas, promociones y especialmente por el bajo costo económico de cada lote que les ofrecía el desarrollador parcelario (Lotificadora Jumbo); estos lote habientes como quedó evidenciado en la investigación dispusieron de su propio patrimonio sin hacer reparos en la informalidad jurídica del proceso, sin investigar la clandestinidad de la lotificación, aunado a esto está el desconocimiento de la ley en esta temática.

También se refleja una diferencia en cuanto al por qué se motivaron en adquirir un lote, surgiendo tres motivos, el principal ha sido la construcción de casas, la ubicación geográfica cercana a la ciudad y para ampliar su terreno.

Según lo expresado por los informantes en cuanto a la estafa, esta consistió en el perjuicio patrimonial de los lote habientes que comercializaron en una lotificación que no cumplía con todos los requisitos legales establecidos por la Ley, y que los compradores de los lotes al cancelarlos solicitaron la entrega de sus escrituras de propiedad, esto no se podía dar porque la propiedad no estaba libre de gravámenes y la lotificación no estaba legalizada produciéndose con ello

el engaño activo porque se comercializó una lotificación sin estar legalizada y con problemas legales.

Vemos aquí claramente, que al ser objeto del delito de estafa y al interponer las respectivas denuncias, se inicia un proceso judicial que busca castigar penalmente a los imputados, sancionándolos por un lado con una pena de prisión, pero por otra se ha buscado resarcir el daño a través de un proceso de negociación y mediación en el cual se ha delimitado un camino de solución de la problemática, basándose en acuerdos conciliatorios a través de los cuales las partes en conflicto serán partícipes según su responsabilidad.

Para los actores clave entrevistados la intervención fiscal, consistió en la realización de ciertas actividades, teniendo en cuenta que los casos de estafa en las lotificaciones presentan diversas características y que no se puede generalizar una única manera de abordaje en cuanto a la problemática. El papel de la fiscalía se ha orientado en dejar libre de gravámenes el inmueble de La Curva con apoyo de los abogados de los imputados para poder iniciar su proceso de regularización, legalización e inscripción apegado a los plazos y procedimientos establecidos en la ley.

Esta intervención fiscal brinda garantía para que las partes involucradas en la problemática sean partícipes en la solución de la estafa, legalizando la lotificación y con ello lograr entregar las escrituras de propiedad a los lote habientes.

En razón de que los actores entrevistados se interrelacionan entre si y que producto de dicha interrelación les ha permitido conocer del trabajo de la fiscalía, estos manifiestan que el trabajo de la fiscal ha sido muy lento y que no tenía la capacidad instalada para atender el problema de forma inmediata, ejemplo de ello es el tiempo transcurrido para atender el caso de La Curva para el cual ha transcurrido diez años para tratar de solucionarlo.

En relación al Involucramiento Institucional, según el significado construido por los informantes clave, estos representan los aportes y coordinaciones de la autoridad competente en materia de vivienda y hábitat y demás instituciones gubernamentales que son llamadas a intervenir ante la realización de urbanizaciones y construcción de viviendas, cuyos inmuebles se buscan regularizar amparado a la normativa vigente, que para los actores sociales involucrados, estos aportes han sido mínimos y deficientes y manteniendo la idea que dichas instituciones se mantienen al margen de la problemática de las lotificaciones al no autorizar su comercialización, situación que dejó abiertos los vacíos legales para que la estafa fuera factible de realizarse.

El papel y eficiencia del Estado al momento de hacer cumplir los reglamentos vigentes sobre el uso y comercialización del suelo es relevante para comprender la proliferación de urbanizaciones ilegales o irregulares.

En relación al papel del Estado y sus instituciones, un grupo de informantes clave consideran que ninguna otra institución se ha querido involucrar en el caso porque desconocen del problema debido a la falta de comunicación y de gestión de parte de los lotes habientes, y otro grupo considera que las instituciones encargadas de regular o fiscalizar estas empresas no cumplen con su funciones y que no han apoyado en la problemática. Lo anterior ejemplifica una diferenciación en opiniones sobre el involucramiento institucional que a nuestro juicio la segunda es la más acertada ya que son las instituciones del gobierno las obligadas a normar y regular este tipo de problemática en beneficio de los intereses de la sociedad.

Sobre la Organización Social de la Comunidad, según las opiniones de los informantes, esta consiste en la organización de las víctimas y afectados de la estafa, en una ADESCO caracterizada por la interrelación, funcionalidad e interdependencia de sus miembros; manifiestan que la ADESCO es el enlace con la fiscalía, requiriendo la participación activa y la distribución equitativa de los

compromisos económicos subyacentes de la legalización de la lotificación para obtener las escrituras de propiedad de los lotes.

Una diferencia de opinión de los informantes, es que se considera que ha habido poca interrelación y que la gente se involucra poco en la organización, por un lado porque están temerosos debido a la estafa, y por otro debido a que no todos cancelaron cantidades significativas en la adquisición de sus lotes no les ha interesado recuperar lo invertido. Opinan que ha habido descuido y la comunicación ha sido lenta entre lote habientes y directivos.

El Proceso de Regularización, para los entrevistados es el proceso mediante el cual la fiscalía en coordinación con los abogados de los imputados en el caso de estafa y los lote habientes afectados promueven la resolución de la regularización ante la autoridad competente con la finalidad de sanear el inmueble en base a la normativa vigente para luego inscribirla en el Centro Nacional de Registro y posteriormente iniciar el proceso de legalización por medio de la figura de curador especial para ausentes no declarados, para ello los directivos de las tres lotificaciones financiaran estos procesos y contrataran un profesional que realizará los tramites.

El proceso de regularización ha sido lento y no se ha iniciado todavía pero que se están realizando las gestiones para poder iniciar ya que el terreno se encuentra en abandono. Aquí podemos darnos cuenta que la información que manejan los informantes clave respecto a dicho proceso, proviene únicamente de lo que la fiscal del caso les manifiesta en las reuniones, de los avances que les adelanta y de esa manera van conociendo un poco más al respecto, lo cual afirma la idea que es la fiscal la que abandera toda diligencia de solución.

3.0. RESULTADOS

Teniendo en cuenta las particularidades del territorio donde se ubica el problema y el tipo de población afectada, a la luz de la información obtenida por medio de los instrumentos de recolección de información, se puede afirmar que los niveles de escolaridad fueron un factor clave por el cual esta población fue ubicada en una posición de vulnerabilidad de este tipo de engaño. Producto de esto se desprenden dos situaciones adicionales que facilitaron a la empresa lotificadora consumir sus objetivos. Primero, había un desconocimiento de cuáles tendrían que ser requisitos que la lotificación debía tener estar autorizada la comercialización de los lotes; y segundo, la condición de vulnerabilidad de los posibles habitantes de la lotificación La Curva impidió que se generara un interés por conocer la situación legal de la propiedad, no se investigó cómo se encontraba la propiedad, ni mucho menos cuáles tuvieron que haber sido los criterios legales a tener en cuenta por parte de los compradores iniciales para poder dar garantía de la transparencia del proceso de compra.

Por otra parte, los lote habientes concuerdan que el engaño (activo) se dio porque el desarrollador parcelario siempre afirmó la legalidad de la lotificación y confiaron en la credibilidad empresarial que esta proporcionaba a través de toda una maquinación bien elaborada desde el funcionamiento de sus oficinas, la promociones, la publicidad y el involucramiento de muchos profesionales conocedores del tema, reprochándoles la compra de voluntades y sobornos en instituciones públicas.

Hasta el momento no cabe duda de que el proceso de comercialización de los lotes de la lotificación fue realizada yendo en contra y sin haber solventado los requerimientos mínimos por las normativas vigentes en la actualidad, es decir, no se contaba con los permisos correspondientes ni para lotificar una porción de terreno, ni mucho menos para el inicio de la comercialización de lotes.

Ahora bien, todo esto lleva a cuestionarse sobre las intenciones reales de la empresa lotificadora en relación a la comercialización de lotes. Desde un inicio se presentaron irregularidades, se estaba violando la ley. Con lo que se presentan argumentos válidos para entender que la intención del estafador desde un principio fue racional y concienzudamente malintencionada.

Un resultado importante que se destaca en relación al involucramiento institucional es precisamente que ninguna institución gubernamental ha apoyado en la solución directa de la problemática de la estafa en la comercialización de la lotificación, el único apoyo recibido fue de parte de la representación fiscal cuyas gestiones y coordinaciones han sido hacia instituciones como el Centro Nacional de Registro, Juzgados correspondientes o Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano.

En esta parte cabe preguntarse del por qué ninguna institución gubernamental a nivel central y a nivel local conocía sobre el desarrollo de una lotificación irregular o, como diría Jaramillo, una lotificación pirata. La falta de control y puesta en práctica de las normativas vigentes en el momento de la estafa y en el momento actual dan a conocer un espacio de aprovechamiento de la situación de marcos normativos vacíos, fácil de transgredir.

Es importante decir que a pesar de que todos los lote habientes tienen responsabilidades laborales y familiares y que producto de la estafa ha habido desconfianza y cierto recelo en asistir a las reuniones convocadas por la ADESCO e incluso por la fiscalía, la interrelación y el involucramiento de las personas ha tendido a mejorar paulatinamente a medida se les va informando de los avances obtenidos en el trabajo de la fiscalía y porque se les ofrece una alternativa de solución a dicha problemática luego de diez años de espera.

Es importante mencionar también que a pesar de las limitaciones latentes que presenta hasta la actualidad la ADESCO de la lotificación, esta demostró y desempeñó un papel clave en el involucramiento por la definición de propuestas

de soluciones ante la condición de estafa que estaban sobrellevando. Asumieron un papel de figura eficiente dentro de todo el proceso de resolución de la problemática.

4.0. CONCLUSIONES

La estafa por parte de Jumbo es un claro ejemplo de la magnitud y el alcance que puede llegar a tener una problemática, así como también de las afectaciones a la población más desprotegida del país. El Estado a través de sus instituciones gubernamentales no ejerce un control oportuno y eficaz de sus competencias, por lo que se genera un vacío de poder que es aprovechado, tal es el caso de la estafa en la lotificación La Curva.

Al igual que este caso, hay otros casos de otro tipo en los que la población vulnerada siempre es la misma. Las condiciones de vulnerabilidad con la que viven y (tratan) se desarrollan las familias salvadoreñas las convierte en presas fáciles y en víctimas potenciales de hechos como el estudiado.

Con la coordinación de la Fiscalía General de la Republica, institución que acertadamente involucra a las partes en conflicto, ha sabido guiar las diligencias y estrategias para que en conjunto se alcancen los objetivos deseados por la vía de la negociación y conciliación para llegar a un buen término cada caso en particular y donde cada parte obtiene un beneficio, por un lado, los imputados dejan de ser perseguidos penalmente y las victimas obtienen sus escrituras de propiedad de los lotes adquiridos, luego de un largo camino en el cual cada parte en conflicto tuvo que participar activamente en la alternativa de solución propuesta por la fiscalía.

Las instituciones gubernamentales deberán mantenerse vigilantes para que no se repitan más casos como el que se estudia actualmente, diseñar mejores controles, fortalecer la comunicación y coordinación entre las demás instituciones y aplicar eficiente y objetivamente la normativa legal, ya que por medio de lo

narrado por los informantes clave y de referencia, quedaron evidenciadas las falencias institucionales en este tipo de problemática.

En la presente investigación, verificando el marco legal vigente, se ha constatado que actualmente está definido y regulado un procedimiento de regularización e inscripción del inmueble lotificado con fines habitacionales. Es en la ejecución de dicho proceso de regularización conforme a las disposiciones legales de las instituciones competentes en el tema, donde descansa la solución definitiva al problema de la estafa en el caso de la lotificación La Curva, así como el de los otros casos de estafa; con la legalización de la lotificación y la entrega de la escrituras de propiedad finaliza la intervención de la fiscalía, pero continúan los retos para la comunidad organizada, en particular, la urbanización de la lotificación, la cual desde ya debe entrar a una etapa planificación técnica en cuanto a la introducción de servicios básicos, el tratamiento de desechos sólidos, alcantarillado, construcción de las viviendas, pavimentación de calles, distribución de espacios públicos y de esparcimiento, zonas verdes, entre otros, para los cuales es primordial el acceso al financiamiento.

La organización de la comunidad en conjunto con el aporte institucional es fundamental para prevenir el establecimiento de un nuevo asentamiento informal, poco o nada organizado y con deficiencias visibles en nuestro país. Por tal razón, el aporte en esta investigación con metodología cualitativa va ir orientado a brindarle a la comunidad de la Lotificación La Curva una propuesta de proyecto con el cual puedan enfrentarse a esos nuevos retos y desafíos y poder encontrar una solución factible.

Esa propuesta de proyecto va referida al modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua, implementado en el país por FUNDASAL, institución que lleva muchos años de experiencia trabajando en varios proyectos a nivel nacional, proporcionando asesoría técnica y legal, capacitaciones y acompañamiento e incluso financiamiento de obras. Creemos que es un proyecto viable y se vuelve

necesario que los directivos de la Lotificación La Curva conozcan y promuevan entre sus miembros para tomar decisiones al respecto y se genere el acercamiento con FUNDASAL.

5.0. RECOMENDACIONES

Con el fin de que esta propuesta tenga éxito se plantean las siguientes recomendaciones:

A LA ADESCO DE LA LOTIFICACION LA CURVA.

Fortalecer la comunicación y cooperación con líderes y lote habientes provenientes de las lotificaciones Lucita Linda y San José que obtendrán sus escrituras de propiedad de sus lotes en el terreno de la Lotificación La Curva a fin de hacerlos partícipes en la propuesta de proyecto de cooperativismo de vivienda por ayuda mutua que busca concretizar un proyecto habitacional como solución a las necesidad de acceder a una vivienda digna para asociados.

Realizar esfuerzos destinados a la búsqueda de cooperación y financiamiento para el proyecto habitacional e introducción de servicios básicos

A REPRESENTANTES DE FUNDASAL

Por ser una institución a la vanguardia en la promoción del Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en el país, se convertirá en un aliado estratégico en cuanto a la capacitación, asesoramiento y seguimiento de las fases del proyecto.

A LA ALCALDIA LOCAL

Promover la introducción de servicios básicos (energía eléctrica, agua potable, disposición final de desechos sólidos, alcantarillado), en el terreno de la Lotificación La Curva, con las instituciones respectivas a fin de coadyuvar al mejoramiento de la calidad de vida de los asociados en la Cooperativa de Vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

1.0. LIBROS

- 1.1. GARFINKEL, Harold. *“Estudios en Etnometodología”*, Anthropos Editorial, España, 2006, 319 PP.
- 1.2. LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. “Perspectivas Urbanas. Temas críticos en Políticas de Suelo en América Latina”, Cambridge, Estados Unidos, 2007, 386 PP.
- 1.3. RUÍZ OLABUÉNAGA, José Ignacio. “Metodología de la Investigación Cualitativa”, 4ta Edición, Universidad de Deusto, Bilbao, España, 2007, 345 PP.

2.0. REVISTAS

- 2.1. JARAMILLO G, Samuel, “Reflexiones sobre la Informalidad Fundiaria como peculiaridad de los Mercados del Suelo en América Latina”, Revista Territorios, Universidad de los Andes, Colombia, REDALYC, 2008, Número 18-19.

3.0. DOCUMENTOS

- 3.1. FUNDASAL. “Acceso al Suelo: Condición Imperante para la Reducción del Déficit Habitacional en El Salvador”. Carta Urbana número 146, Julio de 2007, páginas 12.
- 3.2. Mayer Lux, Laura. “El Engaño Concluyente en el Delito de Estafa”. Revista Chilena de Derecho, vol. 41 N° 3, pp. 1017 al 1048, 2014. Páginas 32.