

## **Fraude inmobiliario en Duitama: cómo protegerse de las trampas y estafas en el mercado inmobiliario**

### **Real Estate Fraud in Duitama: How to Protect Yourself from Traps and Scams in the Real Estate Market**

### **Fraude Imobiliária em Duitama: Como se Proteger de Armadilhas e Golpes no Mercado Imobiliário**

Laura Camila Garzón Ávila<sup>1</sup>, Francisco Javier García García<sup>2</sup>,  
Nelson Javier Quiroz Patiño<sup>3</sup>

**Recibido: 21/03/2024, Revisado: 10/04/2024, Aceptado: 27/05/2024, Publicado: 01/06/2024**

Cita sugerida (APA, séptima edición): Garzón Ávila, L. C., García García, F. J. ., & Quiroz Patiño, N. J. . (2024). Fraude inmobiliario en Duitama: cómo protegerse de las trampas y estafas en el mercado inmobiliario. *Revista Multidisciplinaria Voces De América Y El Caribe*, 1(1), 474-490. <https://remuvac.com/index.php/home/article/view/37>

#### **Resumen**

**Contexto:** El fraude inmobiliario representa un desafío creciente en Duitama, Colombia, impactando negativamente la confianza en el mercado y generando significativas pérdidas económicas. **Objetivo:** Esta investigación busca explorar las causas, consecuencias y estrategias de prevención del fraude inmobiliario en la región. **Método:** Adoptando una metodología mixta que combina análisis documental y entrevistas semi-estructuradas con expertos y afectados, este estudio proporciona una visión integral de la problemática. Los **resultados** revelan que la falta de regulación adecuada, la presencia de intermediarios no

<sup>1</sup>Universidad Antonio Nariño, Estudiante de X semestre Contaduría Pública, Duitama, Colombia, lgarzon65@uan.edu.co

<sup>2</sup>Universidad Antonio Nariño, Departamento de Contaduría Pública, Docente investigador, Duitama, Colombia, (<https://orcid.org/0000-0002-6742-7450>), javier00.garcia@uan.edu.co

<sup>3</sup>Universidad Antonio Nariño, Departamento de Contaduría Pública, Docente investigador, Integrante grupo de Investigación INACOP, Duitama, Colombia, (<https://orcid.org/0000-0002-1762-8828>), nquiroz95@uan.edu.co



autorizados, y la insuficiente educación de los compradores son factores clave que facilitan el fraude, por lo que se subraya la necesidad de fortalecer las políticas de supervisión y ofrecer programas de educación para los compradores como medidas preventivas. Las **conclusiones** destacan la importancia de implementar un marco regulatorio más estricto y promover la transparencia para proteger a los consumidores y mejorar la estabilidad del mercado inmobiliario en Duitama. Este estudio contribuye significativamente al entendimiento del fraude inmobiliario y propone soluciones aplicables no solo en esa región sino también en contextos similares.

**Palabras clave:** Estafa inmobiliaria, fraude, corrupción, desinformación, medidas de prevención.

### Abstract

**Context:** Real estate fraud represents a growing challenge in Duitama, Colombia, negatively impacting market trust and generating significant economic losses. **Objective:** This research aims to explore the causes, consequences, and prevention strategies of real estate fraud in the region. **Method:** Employing a mixed methodology that combines documentary analysis and semi-structured interviews with experts and affected parties, this study provides a comprehensive view of the issue. The **findings** reveal that the lack of adequate regulation, the presence of unauthorized intermediaries, and insufficient buyer education are key factors facilitating fraud, highlighting the need to strengthen supervision policies and offer educational programs for buyers as preventive measures. **Conclusions:** The conclusions emphasize the importance of implementing a stricter regulatory framework and promoting transparency to protect consumers and improve the stability of the real estate market in Duitama. This study significantly contributes to the understanding of real estate fraud and proposes solutions applicable not only in this region but also in similar contexts.

**Keywords:** Real estate scam, fraud, corruption, misinformation, preventive measures.

---

<sup>1</sup>Universidad Antonio Nariño, Estudiante de X semestre Contaduría Pública, Duitama, Colombia, lgarzon65@uan.edu.co

<sup>2</sup>Universidad Antonio Nariño, Departamento de Contaduría Pública, Docente investigador, Duitama, Colombia, (<https://orcid.org/0000-0002-6742-7450>), javier00.garcia@uan.edu.co

<sup>3</sup>Universidad Antonio Nariño, Departamento de Contaduría Pública, Docente investigador, Integrante grupo de Investigación INACOP, Duitama, Colombia, (<https://orcid.org/0000-0002-1762-8828>), nquiroz95@uan.edu.co

## Resumo

**Contexto:** O fraude imobiliário representa um desafio crescente em Duitama, Colômbia, impactando negativamente a confiança no mercado e gerando perdas econômicas significativas.

**Objetivo:** Esta pesquisa visa explorar as causas, consequências e estratégias de prevenção do fraude imobiliário na região. **Método:** Adotando uma metodologia mista que combina análise documental e entrevistas semiestruturadas com especialistas e afetados, este estudo oferece uma visão abrangente do problema. Os **resultados** revelam que a falta de regulamentação adequada, a presença de intermediários não autorizados e a educação insuficiente dos compradores são fatores-chave que facilitam o fraude, destacando a necessidade de fortalecer as políticas de supervisão e oferecer programas de educação para os compradores como medidas preventivas. **Conclusões:** As conclusões enfatizam a importância de implementar um quadro regulatório mais rigoroso e promover a transparência para proteger os consumidores e melhorar a estabilidade do mercado imobiliário em Duitama. Este estudo contribui significativamente para o entendimento do fraude imobiliário e propõe soluções aplicáveis não só nesta região, mas também em contextos similares.

**Palavras-chave:** Golpe imobiliário, fraude, corrupção, desinformação, medidas de prevenção.

## Introducción

En Duitama, una ciudad caracterizada por su creciente mercado inmobiliario, se ha detectado un aumento preocupante en los casos de fraude inmobiliario, un fenómeno que ha llamado la atención tanto de autoridades locales como de investigadores en el campo de la contabilidad pública y la gestión de riesgos. Este tipo de fraude incluye diversas actividades ilegales como la falsificación de documentos, la venta de propiedades inexistentes y la estafa en la construcción, afectando significativamente la confianza de los inversores y compradores en el

mercado inmobiliario (Villalba Cuéllar, 2017). Este trabajo busca explorar en profundidad la problemática del fraude inmobiliario en Duitama, identificando sus causas, consecuencias y proponiendo soluciones eficaces para mitigar sus efectos y prevenir su ocurrencia futura.

El fraude inmobiliario no es un fenómeno aislado a Colombia; de hecho, ha sido un problema recurrente en muchas partes del mundo. En Estados Unidos, por ejemplo, el fraude hipotecario ha sido extensamente documentado, involucrando la falsificación de ingresos y otros documentos financieros para obtener préstamos hipotecarios de manera ilícita (Mortgage Bankers Association, 2013). En Europa, particularmente en España, la crisis inmobiliaria ha sido un tema de interés, con preocupaciones sobre posibles burbujas inmobiliarias que podrían conducir a situaciones problemáticas para los compradores (Górgolas, 2019; Rodríguez Moscó, 2024). Por otro lado, en Latinoamérica existe el caso de Ecuador, que enfrenta problemas tanto de fraude como de extorciones (Palma Andrade, 2024). Estos antecedentes internacionales muestran que, aunque las manifestaciones del fraude pueden variar, las raíces del problema y sus impactos negativos son consistentemente disruptivos a través de las fronteras.

Por lo anterior, este estudio radica en su enfoque integral hacia la problemática del fraude inmobiliario en un contexto colombiano específico, concentrándose en la ciudad de Duitama. A diferencia de otros estudios que pueden centrarse en aspectos legales o en casos específicos de fraude, este trabajo propone un marco holístico que aborda tanto las causas subyacentes como las consecuencias a largo plazo del fraude inmobiliario. Conjuntamente, se busca desarrollar herramientas pedagógicas diseñadas específicamente para educar a los compradores y profesionales del sector sobre cómo identificar y evitar posibles estafas.

Justificar la importancia de este trabajo en el ámbito de la contabilidad pública y la gestión de riesgos es fundamental, dado que los fraudes inmobiliarios no solo afectan a individuos en términos de pérdidas económicas personales, sino que también tienen un impacto macroeconómico. Según Rahmatika et al. (2019), la falta de conocimiento sobre las prácticas

---

legales y los derechos de los compradores contribuye significativamente al problema.

Asimismo, la literatura sugiere que la implementación de tecnología avanzada en la verificación de documentos, como señala Zhunisbekov (2018), podría servir como un disuasivo eficaz contra la falsificación y otros tipos de fraude. En otras palabras, desestabilizan el mercado inmobiliario, reducen la inversión extranjera y pueden alterar significativamente la economía de una región. Un estudio detallado y la propuesta de medidas preventivas efectivas pueden servir como un modelo para otras regiones de Colombia y, potencialmente, para otros países en desarrollo, como es el caso de Canadá, que enfrentan desafíos similares (Madsen y Paasch, 2023).

La pregunta problematizadora que guía este estudio es: ¿Cómo puede prevenirse efectivamente el fraude inmobiliario en Duitama, y de qué manera pueden protegerse los intereses de los compradores en el mercado inmobiliario? Para responder a esta pregunta, este trabajo tiene como objetivo diseñar una estrategia integral que no solo identifique y analice las causas y manifestaciones del fraude inmobiliario en Duitama, sino que también proponga soluciones viables y sostenibles para prevenir futuras incidencias de este tipo de delitos.

Este enfoque no solo es relevante para la contabilidad y la gestión de riesgos, sino que también contribuye significativamente a la literatura sobre fraude inmobiliario, proporcionando insights basados en evidencia que podrían informar políticas públicas y estrategias de intervención en el sector inmobiliario. Al combinar la revisión de literatura con el desarrollo de herramientas pedagógicas y estrategias de prevención, este estudio pretende establecer un precedente para abordajes más proactivos y educativos en la lucha contra el fraude inmobiliario en mercados emergentes. A través de este análisis, también se espera fomentar una mayor colaboración entre los actores del sector inmobiliario, incluyendo a reguladores, educadores y profesionales, para asegurar que el mercado inmobiliario de Duitama sea transparente, justo y libre de prácticas fraudulentas.

---

## **Materiales y métodos**

La metodología empleada en este estudio sigue un enfoque mixto, que es ampliamente reconocido por su eficacia en la exploración de fenómenos complejos al combinar diferentes métodos para obtener una comprensión más profunda de los problemas investigados (Creswell & Creswell, 2018). Esta aproximación permite triangulación de datos, aumentando la validez de los resultados mediante la corroboración de información obtenida de diferentes fuentes (Johnson & Onwuegbuzie, 2004).

La investigación comenzó con un análisis documental, técnica que según Bowen (2009), es fundamental para obtener un panorama contextual y teórico del tema de estudio. Esta fase involucró la revisión de literatura académica, informes oficiales y estudios previos, asegurando una base sólida para el entendimiento del fraude inmobiliario.

Posteriormente, se llevaron a cabo entrevistas semi-estructuradas. Esta técnica de recolección de datos es valorada por su flexibilidad y profundidad, permitiendo que los participantes expresen sus perspectivas en sus propios términos, lo cual es crucial para investigaciones que abordan experiencias y opiniones sobre fenómenos legales y económicos complejos (DiCicco-Bloom & Crabtree, 2006).

La selección de participantes se realizó mediante muestreo intencional y bola de nieve, métodos útiles para identificar y reclutar individuos que poseen conocimientos o experiencias específicas relacionadas con el objeto de estudio (Noy, 2008). Esta estrategia aseguró que la muestra fuera representativa de diferentes perspectivas dentro del mercado inmobiliario en Duitama.

### *Metodología de investigación*

El estudio inició con una búsqueda de literatura relevante, utilizando diversas fuentes que incluyen bases de datos especializadas, bibliotecas, sitios web de organismos gubernamentales y organizaciones internacionales. Esta fase de recolección de datos se orientó hacia la identificación de información clave sobre las tácticas de fraude inmobiliario, sus causas,

consecuencias, y las estrategias de prevención implementadas tanto a nivel nacional como internacional. Posteriormente, se realizó un análisis crítico y sistemático de la información recabada, permitiendo identificar tendencias, vacíos en la investigación existente, y posibles soluciones aplicables al contexto de Duitama.

El proceso metodológico se dividió en tres etapas principales:

**Búsqueda y selección de fuentes de información:** Se llevó a cabo una búsqueda meticulosa en bases de datos y otros recursos, seleccionando publicaciones recientes y relevantes que aportan al entendimiento del fraude inmobiliario. Este paso garantizó que el análisis se construyera sobre una base de conocimiento actualizado y pertinente.

**Revisión y análisis de la información:** A través de un enfoque de revisión bibliográfica, se examinó críticamente el contenido seleccionado, extrayendo datos esenciales sobre las causas del fraude inmobiliario y las estrategias de prevención efectivas reportadas en otros contextos, que podrían ser adaptadas para Duitama.

**Síntesis y redacción del documento:** Se sintetizó la información analizada en un documento estructurado que no solo resume los hallazgos, sino que también propone un plan detallado para enfrentar y prevenir el fraude inmobiliario en Duitama.

#### *Técnicas Empleadas*

**Revisión Bibliográfica:** Fundamental para identificar y compilar información pertinente desde una amplia gama de fuentes académicas y profesionales.

**Análisis Crítico:** Se aplicó para evaluar la validez, relevancia y aplicabilidad de los datos obtenidos, asegurando una interpretación adecuada de los mismos.

**Entrevistas:** Se realizaron entrevistas semi-estructuradas con expertos en el mercado inmobiliario y compradores de propiedades en Duitama. Las preguntas diseñadas buscaron profundizar en las experiencias personales relacionadas con el fraude inmobiliario, identificando además percepciones sobre las causas y medidas preventivas eficaces.

---

### *Selección de Participantes*

Para las entrevistas, se seleccionaron participantes mediante una combinación de muestreo intencional y de bola de nieve. Inicialmente, se contactaron expertos reconocidos en el mercado inmobiliario de Duitama, incluyendo abogados especializados en bienes raíces y agentes inmobiliarios. A estos primeros contactos se les pidió que recomendaran otros individuos con experiencias o conocimientos relevantes sobre el fraude inmobiliario. Este método permitió compilar un grupo diverso de 20 participantes, que incluía tanto a expertos como a compradores con diferentes grados de experiencia y conocimiento.

### *Análisis de Datos*

El análisis de contenido se utilizó para examinar las transcripciones de las entrevistas, identificando temas recurrentes y patrones. Se contrastaron las opiniones de los expertos con las de los compradores para descubrir coincidencias y discrepancias que pudieran sugerir áreas específicas de intervención.

### *Fuentes de Información Primaria*

**Expertos en el Mercado Inmobiliario:** Aportaron conocimientos técnicos y prácticos sobre las dinámicas del mercado y las estrategias de prevención del fraude.

**Compradores de Propiedades en Duitama:** Ofrecieron representaciones basadas en experiencias personales y percepciones del riesgo de fraude, contribuyendo a un entendimiento más profundo del impacto del fraude inmobiliario en la vida real.

Este enfoque metodológico, al combinar la rigurosidad del análisis documental con la profundidad de las entrevistas cualitativas, proporciona una base sólida para entender y abordar el fraude inmobiliario en Duitama de manera efectiva, destacando la necesidad de estrategias adaptadas tanto a las realidades locales como a las lecciones aprendidas en contextos internacionales.



---

## Resultados

Los resultados obtenidos de las entrevistas realizadas con expertos en el mercado inmobiliario y compradores de propiedades en Duitama proporcionan una comprensión detallada del alcance y las características del fraude inmobiliario en esta área. A continuación, se desglosan los hallazgos más relevantes en detalle:

**Experiencias directas de fraude:** Un aspecto preocupante que emergió de las entrevistas es que la mayoría de los encuestados ha experimentado algún tipo de fraude inmobiliario. Estas experiencias varían desde la interacción con intermediarios no autorizados hasta la adquisición de propiedades inexistentes o con documentación falsificada. Este resultado destaca la prevalencia y la variedad de las estafas en el mercado de Duitama, indicando una vulnerabilidad significativa de los compradores a ser engañados.

**Causas del fraude inmobiliario:** Los encuestados identificaron múltiples causas que contribuyen al fraude inmobiliario. La falta de regulación y supervisión adecuada por parte de las autoridades es vista como la principal causa. Esto se agrava por la existencia de intermediarios no autorizados que operan dentro del mercado aprovechándose de la falta de información y transparencia. Muchos de los encuestados expresaron su preocupación por cómo estas deficiencias sistémicas facilitan las condiciones para el fraude y la corrupción.

**Medidas sugeridas para la prevención:** En respuesta al problema identificado, los participantes propusieron varias medidas preventivas. La necesidad de fortalecer las políticas de regulación y supervisión fue enfatizada como crucial. Además, se sugirió que proporcionar educación y orientación a los compradores sobre los procesos de compraventa podría empoderarlos para tomar decisiones más informadas. La implementación de mecanismos de verificación de la información y documentación de las propiedades también fue recomendada como una estrategia efectiva para prevenir el fraude.

**Complejidad de los procesos de compraventa:** Los procesos de compraventa en Duitama

fueron frecuentemente descritos como complicados y cargados de tecnicismos, lo que potencialmente obstruye la transparencia y facilita las prácticas fraudulentas. Esto subraya la importancia de la asesoría de expertos durante todas las etapas de compraventa para asegurar que los procedimientos se sigan correctamente y para proteger los intereses de todas las partes involucradas.

**Información esencial antes de comprar:** Los encuestados coincidieron en que la verificación de la legalidad de la propiedad, el estudio de los precios de mercado en la zona, y la evaluación de la reputación del vendedor y sus intermediarios son pasos críticos antes de realizar cualquier inversión inmobiliaria. Estos pasos son fundamentales para mitigar el riesgo de caer en estafas.

**Interacciones con intermediarios no autorizados:** Varios encuestados compartieron experiencias con intermediarios no autorizados durante el proceso de compraventa. La forma predominante de manejar estas situaciones incluyó buscar asesoría legal y realizar denuncias ante las autoridades competentes, lo que subraya la necesidad de un marco regulatorio más robusto y accesible para la resolución de tales conflictos.

**Percepción de la actuación gubernamental:** La percepción general de los encuestados es que las acciones de las autoridades gubernamentales son insuficientes en la actualidad. Se destacó una necesidad crítica de mejorar en términos de regulación y supervisión para prevenir de manera efectiva el fraude inmobiliario.

**Recomendaciones para futuros compradores:** Los participantes aconsejaron a futuros compradores que busquen asesoramiento de expertos, investiguen exhaustivamente la propiedad y sus documentos, verifiquen la legalidad de los intermediarios y mantengan una actitud crítica y vigilante durante todo el proceso de compraventa. Estas recomendaciones apuntan hacia una mayor necesidad de educación y recursos para los compradores.

---

*Respuestas cuantitativas de los compradores:*

Un 60% de los encuestados afirmó haber experimentado fraude en el proceso de compra de una propiedad.

Un 75% considera que el riesgo de fraude inmobiliario en Duitama es alto o muy alto.

Un 80% está dispuesto a recibir capacitación sobre cómo identificar y prevenir el fraude inmobiliario.

Se coloca en evidencia la necesidad urgente de intervenciones dirigidas a fortalecer la transparencia, la regulación y la educación en el mercado inmobiliario de Duitama. La consistencia de estos hallazgos con estudios anteriores en la región sugiere que el fraude inmobiliario es un problema extendido y profundamente arraigado que requiere una atención seria y soluciones efectivas. En la siguiente sección, discutiremos las implicaciones de estos resultados y exploraremos enfoques potenciales para abordar estos desafíos de manera sistemática.

## **Discusión**

Los resultados obtenidos en esta investigación resaltan los desafíos persistentes y las oportunidades para mitigar el fraude inmobiliario en Duitama, reflejando tendencias observadas en otros contextos latinoamericanos como los documentados por Hernández-Guzmán (2022) y Figueredo (2019). Estos estudios corroboran que la falta de regulación y supervisión, junto con la prevalencia de intermediarios no autorizados, son factores críticos que facilitan la perpetración de fraude en el sector inmobiliario. Además, la literatura subraya la importancia crucial de educar y orientar a los compradores para mejorar la transparencia y reducir la incidencia del fraude inmobiliario.

La complejidad de los procesos de compraventa de propiedades, señalada tanto por los participantes de esta investigación como por Gailano-Coronil (2020), sugiere que la barrera del

conocimiento y la comprensión técnica puede hacer que los compradores sean particularmente vulnerables a fraudes. Este hallazgo es fundamental para diseñar intervenciones efectivas que no solo aborden la regulación y supervisión, sino que también mejoren la capacidad de los compradores para navegar el mercado inmobiliario de manera segura.

*Principales causas y factores del fraude inmobiliario en Duitama:*

1. **Falta de regulación y supervisión adecuada:** Esto permite que operadores sin escrúpulos realicen prácticas engañosas con impunidad. La necesidad de fortalecer las políticas y mecanismos de control es evidente y urgente.
2. **Corrupción:** actúa como un catalizador que exagera la frecuencia y severidad del fraude inmobiliario, facilitando transacciones ilegales y la manipulación de información.
3. **Desinformación y falta de educación:** Muchos compradores entran al mercado sin el conocimiento necesario para protegerse de fraudes complejos, lo que subraya la necesidad de programas de educación y concientización.
4. **Falta de transparencia:** La opacidad en las transacciones y en la información disponible sobre las propiedades crea un ambiente propicio para el fraude.
5. **Ambigüedad en la legislación:** Las leyes que no están claramente definidas o son insuficientes para abordar las especificidades del fraude inmobiliario permiten lagunas legales que los estafadores pueden explotar.

*Prácticas y estrategias efectivas para prevenir y abordar el fraude inmobiliario:*

1. **Registro de propiedades robusto:** Un sistema eficaz y transparente de registro de propiedades asegura que toda la información relevante sea accesible y verificable, lo que es vital para prevenir el fraude.
2. **Verificación de identidad:** Tecnologías como la biometría y la validación de documentos de identidad son esenciales para asegurar que todas las partes en una transacción sean legítimas.

3. **Verificación exhaustiva de la propiedad:** Revisar meticulosamente los documentos de propiedad y realizar inspecciones físicas son pasos necesarios para garantizar la legitimidad de las transacciones.

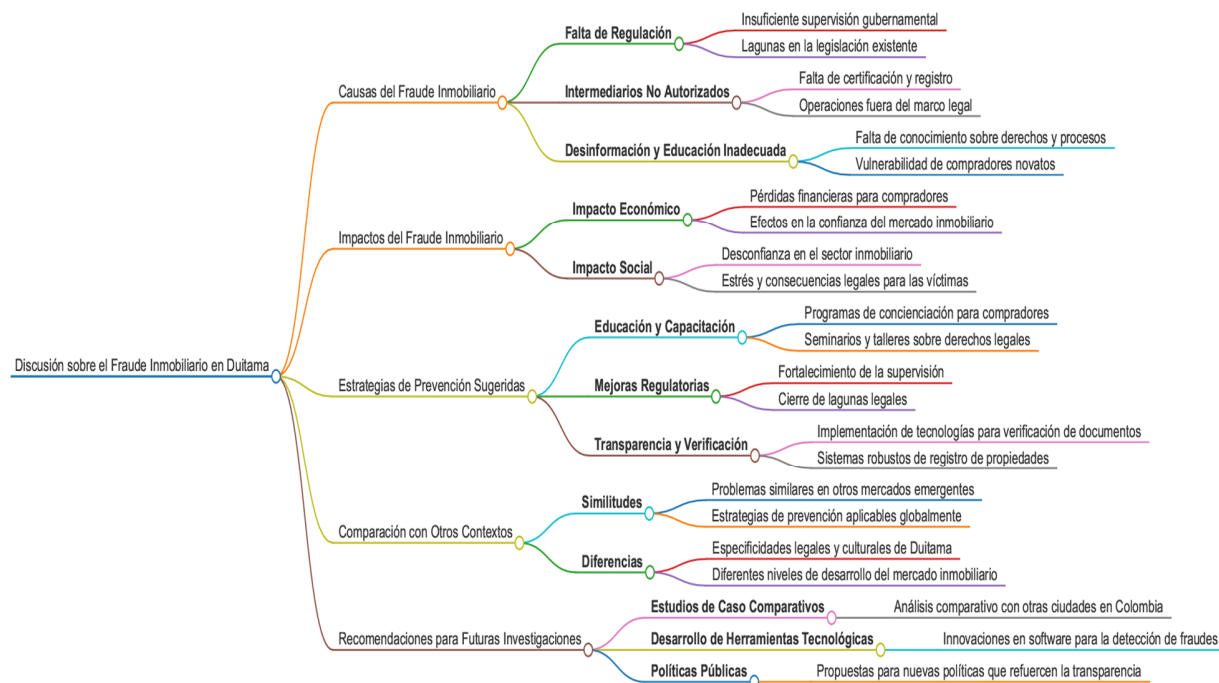
4. **Asesoría de expertos:** La orientación de profesionales del sector es crucial para garantizar que los procesos sean transparentes y legales.

5. **Capacitación de compradores:** Educar a los compradores sobre cómo identificar posibles estafas y qué pasos seguir para realizar transacciones seguras puede reducir significativamente el riesgo de fraude.

. La implementación de estas estrategias requiere un compromiso continuo y coordinado para transformar el mercado inmobiliario en uno más seguro y transparente (Figura 1).

**Figura 1**

*Fraude Inmobiliario en Duitama*



Fuente: Elaboración propia

---

## Conclusiones

Esta investigación aborda de manera integral el problema del fraude inmobiliario en Duitama, destacando las principales causas y efectos de esta problemática en el contexto local. Conforme al objetivo general del estudio, que es diseñar una propuesta integral para prevenir y abordar el fraude inmobiliario en Colombia, los resultados confirman que la falta de regulación adecuada y la supervisión insuficiente son factores determinantes en la perpetuación del fraude. Asimismo, la presencia de intermediarios no autorizados y la falta de transparencia en los procesos de compraventa exacerbaban esta situación, dejando a los compradores vulnerables a diversas modalidades de engaño.

La investigación subraya la importancia crítica de la educación para los consumidores como medio para fortalecer la resiliencia ante el fraude inmobiliario. Los hallazgos muestran que proporcionar a los compradores la capacitación y los recursos necesarios para identificar prácticas fraudulentas puede disminuir significativamente el riesgo de ser estafados. Este enfoque educativo debe complementarse con un acceso más amplio a información clara y precisa sobre las transacciones inmobiliarias, mejorando así la transparencia del mercado.

Para enfrentar eficazmente los retos identificados, es imprescindible implementar un marco regulatorio más estricto y efectivo. Este marco debe incluir mecanismos de supervisión robustos que aseguren el cumplimiento de las normativas y sancionen adecuadamente las infracciones. La cooperación entre las autoridades gubernamentales, los profesionales del sector inmobiliario y las organizaciones de consumidores es esencial para desarrollar y ejecutar estas regulaciones, garantizando que sean relevantes y efectivas en el contexto local.

En este sentido, el presente estudio contribuye significativamente al entendimiento del fraude inmobiliario en Duitama y ofrece un marco de referencia para la acción gubernamental y comunitaria. Al mejorar la regulación y supervisión, aumentar la educación y transparencia, y fomentar la colaboración entre diferentes sectores, se puede aumentar la confianza en el

mercado inmobiliario y proteger mejor los intereses de los compradores. Estas acciones no solo benefician a los consumidores individuales, sino que también promueven un mercado inmobiliario más justo y sostenible en Colombia.

## Referencias

- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27-40. <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Cahyani, A. M., Nuraina, E., & Styaningrum, F. (2021). Fraudulent financial reporting on property, real estate, and building construction companies. *Assets: Jurnal Akuntansi Dan Pendidikan*, 10(2), 132-146. <http://doi.org/10.25273/jap.v10i2.5401>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
- DiCicco-Bloom, B., & Crabtree, B. F. (2006). The qualitative research interview. *Medical Education*, 40(4), 314-321. <https://doi.org/10.1111/j.1365-2929.2006.02418.x>
- Galiano-Coronil, A., Fernández-Cano, A., & Sánchez-Ballesta, J. P. (2020). Real estate fraud in Spain: an analysis of the determinants and consequences for society. *Land Use Policy*, 91, 104005. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.08.002>
- Górgolas, P., (2019). La burbuja inmobiliaria de la “década prodigiosa” en España (1997-2007): políticas neoliberales, consecuencias territoriales e inmunodeficiencia social. Reflexiones para evitar su reproducción. *EURE (Santiago)*, 45(136), 163-182. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300163>
- Hernández-Guzmán, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, (42), 147-177. <https://doi.org/10.18601/01234366.42.07>

- Johnson, R. B., & Onwuegbuzie, A. J. (2004). Mixed methods research: A research paradigm whose time has come. *Educational Researcher*, 33(7), 14-26. <https://doi.org/10.3102/0013189X033007014>
- Madsen, M. D. and Paasch, J. M. (2023). 3d real property in vertical mixed-use developments. a comparative analysis of common property and management aspects in selected jurisdictions – the case of British Columbia, Denmark and Sweden. *Land Use Policy*, 134, 106905. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106905>
- Noy, C. (2008). Sampling knowledge: The hermeneutics of snowball sampling in qualitative research. *International Journal of Social Research Methodology*, 11(4), 327-344. <https://doi.org/10.1080/13645570701401305>
- Palma Andrade, W. L. (2024). Vacunas extorsivas en Ecuador: Un análisis jurídico sobre las tendencias de extorsión en América Latina. *Revista Multidisciplinaria Voces De América Y El Caribe*, 1(1), 432-473. <https://remuvac.com/index.php/home/article/view/48>
- Rahmatika, D. N., Kartikasari, M. D., Indriasih, D., Sari, I. A., & Mulia, A. (2019). Detection of Fraudulent Financial Statement; Can Perspective of Fraud Diamond Theory be applied to Property, Real Estate, and Building Construction Companies in Indonesia?. *European Journal of Business and Management Research*, 4(6). <https://doi.org/10.24018/ejbmr.2019.4.6.139>
- Rodríguez Moscó, M. E. . (2024). Análisis de la crisis financiera en Islandia (1992-2020): dinámica macroeconómica, prima de riesgo y PIB per cápita. *Revista Multidisciplinaria Voces De América Y El Caribe*, 1(1), 14-30. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10594278>
- Villalba Cuéllar, J.C. (2017). La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de derecho Privado*. 32, 279–313. <https://doi.org/10.18601/01234366.n32.10>



---

Zhunisbekov, N. (2018). A Review of Cases of Fraud Committed in the Sphere of Equity Participation in the Construction of Residential Real Estate in the Republic of Kazakhstan. *Journal Of Advanced Research In Law And Economics*, 9(3(33)), 1144-1152. [https://doi.org/10.14505/jarle.v93\(33\).43](https://doi.org/10.14505/jarle.v93(33).43)

### **Sobre el autor Principal**

Laura Camila Garzón Ávila es estudiante en la Universidad Antonio Nariño, actualmente curso el décimo semestre de la profesión en Contaduría Pública, Duitama, Colombia.

### **Declaración de intereses**

Declara no tener ningún conflicto de intereses, que puedan haber influido en los resultados obtenidos o las interpretaciones propuestas.

### **Declaración de responsabilidad autoral**

Autor 1: Conceptualización y sistematización de ideas; formulación de objetivos y fundamentos teóricos y metodológicos del tema expuesto. Redacción del manuscrito.

Autor 2: Recopilación de datos; aplicación de técnicas estadísticas para analizar o sintetizar datos de estudio; preparación, creación y presentación del trabajo.

Autor 3: Análisis y sintetización de los datos de estudio; conclusiones. Redacción final del manuscrito.