

CENTRO UNIVERSITARIO TECNOLÓGICO
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES
JEFATURA ACADÉMICA DE DERECHO

INFORME DE PROYECTO DE GRADUACIÓN

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN CONTRA LA ESTAFA EN EL
MERCADO INMOBILIARIO DE HONDURAS

SUSTENTADA POR:

ANA LASTENIA GALLEGOS SUÁREZ

998168

SUPERVISORA

ABOGADA HEIDY MAGALI MONTOYA FLORES

TEGUCIGALPA, M.D.C.

HONDURAS, C.A

FECHA: JULIO 2024

DERECHOS DE AUTOR

© Copyright 2024

Ana Lastenia Gallegos Suárez

Todos los derechos son reservados.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, agradezco profundamente a Dios, cuyo amor y fortaleza han sido mi guía y apoyo constante en cada etapa de este camino.

A mi esposo, Enrique Coello, cuya paciencia, comprensión y amor incondicional han sido esenciales para alcanzar este logro. A mis tres hijos, Sebastián Coello Gallegos, Valerie Coello Gallegos y Esteban Coello Gallegos, gracias por su alegría y por ser mi inspiración diaria.

Extiendo mi sincero agradecimiento a todos los maestros que, a lo largo de mi carrera, han compartido su sabiduría y conocimiento, contribuyendo significativamente a mi formación académica y profesional.

Finalmente, expreso mi más profunda gratitud a la Abogada Heidy Magali Montoya Flores, quien ha dirigido esta tesis con gran dedicación y profesionalismo. Su orientación y apoyo han sido fundamentales para la realización de este trabajo.

INDICE DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	xii
INTRODUCCIÓN	xiv
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1 Descripción del Problema	1
1.2 Formulación del Problema	2
1.2.1 Problema General	2
1.2.2 Problemas Específicos	2
1.3 Objetivos	2
1.3.1 Objetivo General	2
1.3.2 Objetivos Específicos	3
1.4 Justificación.....	3
1.5 Limitaciones de la Investigación.....	4
1.6 Viabilidad de la Investigación.....	4
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO.....	5
2.1 Antecedentes de la Investigación.....	5
2.2 Bases Teóricas.....	8
2.2.1 Teoría de la Regulación.....	8
2.2.2 Teoría de la Educación y Concientización del Consumidor	11
2.2.3 Teoría del Cumplimiento y Aplicación de la Ley	14
2.2.4 Tratados Internacionales.....	15
2.2.4.1 Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional.....	15
2.2.4.2 Convención Interamericana contra la Corrupción	15

2.2.4.3 Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción.....	16
2.2.4.4 Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana (CAFTA-DR).....	16
2.2.5 Legislación Nacional.....	17
2.2.5.1 Constitución de la Republica.....	17
2.2.5.2 Código Penal.....	18
2.2.5.3 Ley de Inquilinato.....	18
2.2.5.4 Ley de Propiedad.....	19
2.2.6 Marco Institucional.....	19
2.2.6.1 Instituto de la Propiedad.....	19
2.2.6.2 Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO).....	20
2.2.6.3 Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras.....	20
2.2.6.4 Colegio de Arquitectos de Honduras.....	20
2.2.6.5 Banco Central de Honduras.....	20
2.2.6.6 Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras (Canabirh).....	20
2.3 Derecho Comparado.....	21
2.3.1 España.....	21
2.3.2 Perú.....	21
2.3.3 Colombia.....	22
2.4 Definiciones Conceptuales.....	23
2.4.6 Cumplimiento Regulatorio.....	25
2.4.7 Sanciones y Medidas Disciplinarias.....	25
2.4.8 Transparencia del Mercado.....	26
2.4.9 Derechos del Consumidor.....	26

2.4.10 Prevención de Estafas	26
2.4.11 Normativa Vigente	27
2.4.14 Entidades Regulatorias	28
2.4.15 Desarrollo Económico	28
CAPÍTULO III METODOLOGÍA	30
3.1 Diseño Metodológico	30
3.2 Población y Muestra.....	31
3.2.1 Población	31
3.2.2 Muestra	31
3.3. Técnicas de Recolección de datos.....	32
3.3.1 Revisión Documental.	32
3.3.2 Entrevista	32
3.3.3 Encuesta.....	33
3.4 Instrumentos de Recolección de Datos	33
3.4.1 Matriz de Análisis Documental.	33
3.4.2 Guía de Entrevista.	34
3.4.3 Cuestionario.....	34
3.5 Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos	35
3.6 Aspectos Éticos	36
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANALISIS.....	38
4.1 Revisión Bibliográfica	38
4.1.1 Análisis de los Resultados del Derecho Comparado.....	43
4.2 Entrevistas.....	44
4.2.1 Resultados de las Entrevistas.....	44

4.2.2 Análisis de la Entrevistas.....	51
4.3 Resultado y análisis de la Encuesta.....	54
4.3.1 Datos Demográficos de los Encuestados.....	54
CAPÍTULO V. PROPUESTA DE MEJORA	74
5.1 Impacto de la Mejora	74
5.2 Propuesta de Mejora.....	75
5.2.1 Nombre de la Propuesta.....	75
5.2.2 Justificación de la Propuesta	75
5.2.3 Presentación de la Propuesta de Ley	75
5.2.4 Estructura de la Ley.....	76
5.3 Desarrollo de Todos los Elementos Necesarios	81
5.4 Medidas de Control	84
5.5 Cronograma de Implementación y Presupuesto.....	85
CAPÍTULO VI. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	88
6.1 Discusión.....	88
6.2 Conclusiones	90
6.3 Recomendaciones.....	92
BIBLIOGRAFÍA	94
GLOSARIO	101
ANEXOS.....	104
Anexo 1. Encuesta para Expertos del Sector Inmobiliario	104
Anexo 2. Entrevista Estructurada para Expertos en Derecho y Gestión Inmobiliaria. ...	111

ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Tabla 1 Cuadro de Derecho Comparado.....	39
Tabla 2 Preguntas y repuestas de la entrevista.	45
Tabla 3 Plan de implementación.....	82
Tabla 4 Medidas de control.	84
Tabla 5 Cronograma de implementación.....	86
Tabla 6 Presupuesto del plan de implementación.....	87
Gráfico 1 Sexo de los encuestados	54
Gráfico 2 Edad de los encuestados	55
Gráfico 3 Nivel educativo.....	56
Gráfico 4 Años de experiencia en el sector.	57
Gráfico 5 Años de trabajar para la empresa actual.	58
Gráfico 6 Las medidas existentes son adecuadas para proteger a los compradores de bienes raíces en Honduras.	59
Gráfico 7 Las medidas de protección al comprador son ampliamente conocidas y respetadas por los agentes del sector inmobiliario.	60
Gráfico 8 La Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras juega un papel activo en la promoción y cumplimiento de las medidas de protección al comprador.	61
Gráfico 9 Las consecuencias para los agentes que no cumplen con las normas de protección al comprador son suficientemente severas para disuadir malas prácticas. ...	62
Gráfico 10 Existen oportunidades significativas para mejorar las medidas de protección al comprador en el mercado inmobiliario.....	63
Gráfico 11 El sector inmobiliario identifica y maneja eficazmente los casos de estafa.	64

Gráfico 12 Existen programas de educación efectivos para los consumidores sobre los riesgos de estafas en el mercado inmobiliario.	65
Gráfico 13 Los procesos establecidos para que los compradores reporten sospechas de fraude o mala conducta son accesibles y efectivos.	66
Gráfico 14 Los casos significativos de fraude inmobiliario se han manejado de manera efectiva en los últimos años.	67
Gráfico 15 Existe una colaboración efectiva entre el sector inmobiliario y las autoridades para combatir las estafas.	68
Gráfico 16 La legislación específica aborda adecuadamente el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario.	69
Gráfico 17 Las medidas contra el lavado de activos y la evasión fiscal se implementan y monitorean efectivamente en la práctica diaria.	70
Gráfico 18 Los principales desafíos para implementar medidas de protección son manejables y están siendo abordados eficazmente.	71
Gráfico 19 Los inmobiliarios colaboran adecuadamente con las autoridades fiscales para asegurar la transparencia del mercado.	72
Gráfico 20 Las propuestas actuales para mejorar las regulaciones y combatir el lavado de activos y la evasión fiscal son adecuadas y suficientes.	73

ABREVIATURAS

ABREVIATURA	SIGNIFICAADO
ACT	Acta de Conciliación y Transacción.
ADEA	Asociación de Empresas de Asesoría.
AGI	Agencia de Gestión Inmobiliaria.
BCH	Banco Central de Honduras.
BID	Banco Interamericano de Desarrollo.
CAFTA-DR	Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana.
CENI	Certificado de Depósito a Plazo.
CHICO	Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción.
CIP	Comisión de Investigación de Prácticas.
COHEP	Consejo Hondureño de la Empresa Privada.
CONEHAN	Confederación Nacional de Honduras.
COPECO	Comisión Permanente de Contingencias.
CRIH	Centro de Registro de la Inmobiliaria Hondureña.
DGR	Dirección General de Regulación.
ENEE	Empresa Nacional de Energía Eléctrica.
FIDE	Fondo de Inversión para el Desarrollo Económico.
FMI	Fondo Monetario Internacional.
GOH	Gobierno de Honduras.
IDECOAS	Instituto de Desarrollo Comunitario, Agua y Saneamiento.
IHCAFE	Instituto Hondureño del Café.
IHSS	Instituto Hondureño de Seguridad Social.
INA	Instituto Nacional Agrario.
INE	Instituto Nacional de Estadística.
INJUPEMP	Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones.
INV	Inversión.
IP	Instituto de la Propiedad.
ISV	Impuesto sobre Ventas.
MINECO	Ministerio de Economía.
ONCAE	Oficina Normativa de Contratación y Adquisiciones del Estado.
PGR	Procuraduría General de la República.
RAH	Registro Administrativo de Honduras.
RNP	Registro Nacional de las Personas.
SAG	Secretaría de Agricultura y Ganadería.

SEFIN	Secretaría de Finanzas.
SENASA	Servicio Nacional de Sanidad Agropecuaria.
SERNA	Secretaría de Recursos Naturales y Ambiente.
SGJ	Secretaría General de Justicia.
SIT	Sistema de Información Territorial.
SUT	Sistema Único de Tributos.
TGR.	Tesorería General de la República.
UNAH	Universidad Nacional Autónoma de Honduras.
UPNFM	Universidad Pedagógica Nacional Francisco Morazán.

RESUMEN EJECUTIVO

El mercado inmobiliario en Honduras experimenta un crecimiento notable en las últimas décadas, impulsado por el desarrollo urbano y la creciente demanda de viviendas y propiedades comerciales. Sin embargo, este crecimiento también trae consigo un incremento en las prácticas fraudulentas y las estafas inmobiliarias, lo que genera preocupación entre consumidores y autoridades. Este informe de Proyecto de Graduación, titulado “Medidas de Protección y Prevención contra la Estafa en el Mercado Inmobiliario de Honduras”, tiene como objetivo analizar las medidas existentes para proteger a los consumidores y proponer mejoras en la normativa vigente para reducir el riesgo de estafas en el sector inmobiliario.

Las estafas inmobiliarias en Honduras se manifiestan de diversas formas, incluyendo la venta de propiedades inexistentes, la falsificación de documentos y el incumplimiento de contratos por parte de desarrolladores y agentes inmobiliarios. Estas prácticas afectan no solo a los compradores individuales, sino que también erosionan la confianza en el mercado inmobiliario y pueden tener repercusiones negativas en la economía nacional. Ante esta situación, es crucial implementar medidas efectivas de protección y prevención, respaldadas por una normativa adecuada que garantice la transparencia y la justicia en todas las transacciones inmobiliarias.

El propósito de este informe es aportar una comprensión clara y detallada de la naturaleza y el alcance de las estafas inmobiliarias en Honduras, así como de las normativas vigentes que buscan prevenir estas prácticas. Para ello, se realiza un análisis exhaustivo de la legislación actual, se identifican las principales deficiencias y se proponen soluciones concretas para mejorar la protección al consumidor. Además, se exploran experiencias

internacionales y comparativas que puedan servir de modelo para fortalecer el marco regulatorio hondureño.

La investigación también aborda la importancia de la educación y concientización del consumidor como una herramienta fundamental para prevenir estafas. Informar a los compradores sobre sus derechos, los riesgos asociados a las transacciones inmobiliarias y las señales de alerta de posibles fraudes es esencial para reducir la vulnerabilidad de los consumidores. En este sentido, se analizan estrategias y programas de educación que han sido efectivos en otros países y se evalúa su aplicabilidad en el contexto hondureño.

Esta investigación propone un conjunto de recomendaciones para fortalecer la normativa y las medidas de protección en el mercado inmobiliario de Honduras. Estas recomendaciones incluyen la creación de un registro nacional de agentes inmobiliarios certificados, la implementación de un sistema de verificación de antecedentes para las transacciones inmobiliarias y la promoción de políticas públicas que fomenten la transparencia y la integridad en el sector. Con estas medidas, se espera contribuir a la construcción de un mercado inmobiliario más seguro y confiable para todos los actores involucrados.

En síntesis, este informe busca ofrecer una visión integral de las medidas de protección y prevención contra la estafa en el mercado inmobiliario de Honduras, evaluando la normativa vigente y proponiendo mejoras concretas para fortalecer la protección al consumidor. A través de un análisis detallado y comparativo, se pretende aportar soluciones viables y efectivas que permitan reducir el riesgo de estafas y promover un mercado inmobiliario más transparente y justo.

Palabras clave: medidas de protección y prevención, estafa, mercado inmobiliario, compradores.

INTRODUCCIÓN

Este informe de Proyecto de Graduación, titulado "Medidas de Protección y Prevención contra la Estafa en el Mercado Inmobiliario de Honduras", tiene como objetivo analizar y evaluar las medidas de protección existentes para los consumidores en el mercado inmobiliario hondureño, así como proponer mejoras en la normativa vigente para reducir el riesgo de estafas. El mercado inmobiliario en Honduras ha mostrado un crecimiento significativo en las últimas décadas, impulsado por el desarrollo urbano y la creciente demanda de viviendas y propiedades comerciales. Sin embargo, este crecimiento también ha traído consigo un aumento en las prácticas fraudulentas y las estafas inmobiliarias, lo que ha generado una creciente preocupación entre los consumidores y las autoridades reguladoras.

El informe se estructura en seis capítulos principales. En el primer capítulo, se plantea el problema general y se establecen los objetivos de la investigación, tanto generales como específicos. Se destaca la importancia de regular el mercado inmobiliario para proteger a los consumidores de estafas y malas prácticas. Los problemas específicos incluyen la falta de regulación adecuada de las agencias de bienes raíces y constructoras, y la necesidad de investigar la reputación y experiencia de las mismas. Los objetivos específicos incluyen la investigación de las regulaciones legales existentes, la determinación de las medidas adoptadas por el Estado de Honduras para regular el mercado inmobiliario, y la propuesta de un anteproyecto de ley para la regulación integral del mercado inmobiliario y la protección del comprador.

El segundo capítulo presenta el marco teórico de la investigación, que incluye antecedentes históricos y legales del mercado inmobiliario en Honduras, así como teorías relevantes como la teoría de la regulación, la teoría de la educación y concientización del

consumidor, y la teoría del cumplimiento y aplicación de la ley. También se revisan tratados internacionales y legislación nacional que afectan el mercado inmobiliario, así como el papel de diversas entidades regulatorias en Honduras.

En el tercer capítulo, se describe la metodología utilizada en la investigación. Se emplea un enfoque cualitativo con un alcance descriptivo, utilizando técnicas de recolección de datos como la revisión documental, entrevistas a expertos y encuestas a desarrolladores inmobiliarios. Se detalla el diseño metodológico, la población y muestra seleccionadas, así como los instrumentos de recolección de datos, incluyendo una matriz de análisis documental, una guía de entrevista y un cuestionario.

El cuarto capítulo presenta los resultados y análisis de la investigación. Se incluye una revisión bibliográfica sobre el tema, así como el análisis de los resultados obtenidos de las entrevistas y encuestas realizadas. Los resultados indican que las estafas inmobiliarias son un problema prevalente en Honduras, con un aumento significativo en los casos reportados en los últimos años. Las entrevistas y encuestas revelan la falta de regulación adecuada y el desconocimiento de los consumidores como factores contribuyentes a este problema. Se identifican varias áreas de mejora en la normativa actual y se proponen soluciones para fortalecer la protección al consumidor.

En el quinto capítulo, se presenta una propuesta de mejora que incluye el impacto esperado de las mejoras sugeridas, la justificación de la propuesta, y una presentación detallada de un anteproyecto de ley para la regulación integral del mercado inmobiliario. La propuesta de ley se estructura en varios elementos clave, incluyendo la creación de un registro nacional de agentes inmobiliarios certificados, la implementación de un sistema de verificación de antecedentes para las transacciones inmobiliarias, y la promoción de políticas

públicas que fomenten la transparencia y la integridad en el sector. También se proponen medidas de control y un cronograma de implementación con un presupuesto detallado.

En el sexto capítulo se presentan la discusión de los resultados, las conclusiones y recomendaciones derivadas de la investigación. Se concluye que, aunque existen algunas regulaciones y medidas de protección en el mercado inmobiliario hondureño, estas son insuficientes para prevenir las estafas y proteger adecuadamente a los consumidores. Se recomienda la implementación de un marco regulatorio más robusto y la promoción de la educación y concientización del consumidor como herramientas esenciales para reducir el riesgo de estafas. También se enfatiza la importancia de la colaboración entre entidades gubernamentales, grupos de defensa del consumidor y otros actores relevantes para fortalecer la regulación y protección en el mercado inmobiliario.

Este informe ofrece una visión integral de las medidas de protección y prevención contra la estafa en el mercado inmobiliario de Honduras, evaluando la normativa vigente y proponiendo mejoras concretas para fortalecer la protección al consumidor. A través de un análisis detallado y comparativo, se aportan soluciones viables y efectivas que permiten reducir el riesgo de estafas y promover un mercado inmobiliario más transparente y justo. La implementación de estas recomendaciones contribuirá a construir un entorno más seguro y confiable para todos los actores involucrados en el mercado inmobiliario hondureño, beneficiando tanto a los consumidores como a la economía en general.

CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En este capítulo de la investigación se planteará el problema de forma general, se establecerán los objetivos de la investigación, así como la justificación, las limitaciones que se puedan dar en este proceso y la viabilidad de esta investigación

1.1 Descripción del Problema

En Honduras como en la mayor parte de la población del mundo, la prioridad de adquirir un bien inmueble es de vital importancia, y es en este rubro en donde debido a la necesidad de adquirir una vivienda, muchos consumidores caen en situaciones en donde se ven afectados, uno por el no cumplimiento de un proyecto, como también una construcción de mala calidad, problemas de litigio, entre otros.

En el rubro inmobiliario, se dan problemas de estafa como ser: fraude de identidad, que es cuando alguien se hace pasar por el propietario legítimo de una propiedad y trata de venderla sin tener derechos sobre ella, estafa de pago por adelantado, que consiste en solicitar un pago por adelantado (por ejemplo, un depósito o una prima) sin proporcionar los servicios prometidos o la propiedad en cuestión, venta de propiedades inexistentes, que es anunciar y tratar de vender propiedades que no existen o que no están disponibles para la venta, incumplimiento de contrato como prometer ciertas condiciones o servicios en un contrato de compraventa y luego no cumplir con esas promesas, falsificación de documentos que consiste en utilizar documentos falsificados o manipulados para hacer parecer una transacción como legítima.

Prácticas engañosas de agentes inmobiliarios y constructoras, poco éticos que pueden utilizar tácticas engañosas para cerrar ventas, como ocultar información importante o presionar a los compradores para que tomen decisiones apresuradas.

Por lo que es necesario que, en este rubro, se implementen más regulaciones para evitar que este problema siga creciendo y afectando a más personas que buscan estos servicios.

1.2 Formulación del Problema

1.2.1 Problema General

¿La mayoría de los casos de estafas e incumplimientos en el sector inmobiliario, se da por la falta de regulación y control de los agentes involucrados en el mercado de bienes y raíces??

1.2.2 Problemas Específicos

1. ¿Están las agencias de bienes raíces y constructoras reguladas para no afectar a un comprador de un inmueble?
2. ¿Cumplen a cabalidad estas agencias y constructoras con los términos de entrega de un inmueble pactados en un contrato?
3. ¿Se debería investigar la reputación y experiencia de la agencia de bienes raíces o constructora involucrada en la transacción de compra y venta de bienes inmuebles?
4. ¿Debería ser requisito primordial para la financiación de un préstamo, el filtro de investigación de intermediario en la construcción y venta de un inmueble?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Analizar la normativa nacional que regula el mercado de los bienes raíces, con la intención de implementar medidas que sean efectivas para regular, y supervisar las agencias de bienes raíces y compañías constructoras, y así reducir el riesgo e incidencia de estafas, buscando asegurar una experiencia justa para todos los involucrados.

1.3.2 Objetivos Específicos

1. Investigar las regulaciones legales que tiene el mercado de bienes raíces en Honduras, asimismo las instituciones involucradas en hacer cumplir dicha normativa.
2. Determinar las medidas adoptadas por el Estado de Honduras en cuanto a regular aspectos como la protección del derecho de los compradores, protección de intereses en la expansión del mercado e implementación de medidas para el lavado de activos, evasión fiscal entre otros, en el negocio de bienes y raíces.
3. Analizar el derecho comparado con el propósito de comprender como algunos países de Hispanoamérica regulan el mercado de bienes y raíces en pro de transacciones justas y transparentes.
4. Proponer un anteproyecto de Ley para la regulación integral del mercado inmobiliario y protección del comprador.

1.4 Justificación

Tomando en consideración los efectos de esta investigación, se puede decir que es de mucha relevancia y de vital importancia, debido a que es un numero alto de consumidores que se ven afectadas por las estafas inmobiliarias, es muy frecuente el tipo de transacciones que dan mensual en nuestro país, este tipo de modalidades ilícitas se dan de diversas formas, como ser algunas comienzan dándose por medio de publicidad engañosas por parte de los vendedores, testimonios de escrituras en donde notarios y abogados que se prestan para este tipo de transacciones, poderes falsos para tener las facultades de poder vender, hipotecar, entre otros, irregularidades en el Instituto de la Propiedad, inexperiencia, etc.

Esta no es una modalidad nueva, ya que hace muchos años es del conocimiento por parte de las autoridades, que este tipo de situaciones se presentan muy a menudo.

Es debido a esta serie de malas prácticas que se logran concretar muy seguidamente, por lo que es de interés abordar todos los elementos involucrados en el tema y así proponer o tratar de proponer una solución viable y favorable al consumidor y al mercado, debiendo existir mayor regulación de los encargados que prestan estos servicios

1.5 Limitaciones de la Investigación

Las posibles limitantes de esta investigación, es que no hay instituciones, ni estatales ni privadas donde se pueda obtener información de regulaciones a las empresas que se dedican al rubro inmobiliario, si bien existe la Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras (Canabirh), una institución pública sin fines de lucro, esta nada mas es velar porque este gremio practique la ética y transparencia de la actividad inmobiliaria en todo el territorio, pero en realidad no tiene ninguna función de protección al consumidor.

1.6 Viabilidad de la Investigación

La presente Investigación es viable, porque esta evidenciado ante las autoridades competentes que estas malas prácticas y abusos se dan frecuentemente, por ejemplo, en la Fiscalía de Protección al Consumidor.

Existe acceso sin restricciones a la revisión, análisis de bibliografía doctrinaria sobre el tema además de la posibilidad de contar con datos estadísticos.

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

El origen del mercado de bienes y raíces en Honduras se encuentra profundamente arraigado en su historia colonial, marcando el inicio de un sector que, con el tiempo, se convirtió en un pilar económico para el país. Desde la llegada de los colonizadores españoles, que iniciaron la compra y venta de tierras, este mercado ha experimentado una evolución constante (Castellanos & Rivera, 2024).

Según (Argueta, 1978), la consolidación de este mercado durante el siglo XIX, especialmente en áreas urbanas, fue impulsada significativamente por la creación de instituciones financieras, lo que facilitó las transacciones de propiedades. Avanzando hacia el siglo XX, la expansión se vio notablemente en zonas turísticas, destacando la costa norte y las Islas de la Bahía, lo que refleja una adaptación del mercado a las tendencias de desarrollo económico y turístico.

En lo que respecta a los derechos del consumidor en el mercado inmobiliario, Honduras ha establecido un marco que protege a los compradores y vendedores, asegurando transacciones justas y transparentes. La legislación hondureña garantiza el derecho a recibir información clara sobre las propiedades, promoviendo un trato justo y honesto por parte de los profesionales del sector. Este enfoque no solo busca proteger al consumidor sino también fomentar un ambiente de confianza y seguridad en el mercado inmobiliario, contribuyendo así a su estabilidad y crecimiento. La implementación de estos derechos es crucial para el desarrollo de un mercado justo y competitivo, donde los consumidores pueden realizar transacciones sin temor a ser objeto de prácticas desleales (Congreso Nacional, 1975); (Congreso Nacional, 2005); (Congreso Nacional, 2008);

El mercado inmobiliario en Honduras, sin embargo, no está exento de desafíos, destacando la estafa como uno de los delitos más prevalentes. Según un estudio de (Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras, 2022), en 2022 se registraron más de 500 casos de estafas inmobiliarias, lo que representa un aumento del 20% en comparación con el año anterior. Los estafadores, aprovechando la falta de transparencia, engañan a los consumidores con ofertas de propiedades inexistentes o mediante el cobro adelantado sin la intención de concretar la venta.

Las estadísticas también revelan que las zonas más afectadas por este tipo de delito son las ciudades de Tegucigalpa y San Pedro Sula, donde se concentra la mayor actividad inmobiliaria del país. Para combatir este problema, la Canabirh ha implementado una serie de medidas, como la creación de un registro de agentes inmobiliarios certificados y la elaboración de una guía informativa para los consumidores (Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras, 2022)

A pesar de estos esfuerzos, las estafas inmobiliarias siguen siendo un problema grave en Honduras. Es importante que los consumidores estén atentos a las señales de alerta y que tomen las medidas necesarias para protegerse. Este tipo de prácticas no solo afecta la confianza en el mercado, sino que también subraya la necesidad de fortalecer los mecanismos de vigilancia y control. La usurpación de terrenos, particularmente en zonas rurales y urbanizaciones emergentes, presenta otro reto significativo, evidenciando conflictos por la propiedad y la necesidad de un marco legal robusto para proteger los derechos de los legítimos dueños.

Para contrarrestar estas problemáticas, Honduras ha implementado una serie de medidas de protección al consumidor y normativas específicas. La Ley de Protección al

Consumidor es un pilar en este esfuerzo, exigiendo que los profesionales del sector inmobiliario ofrezcan información precisa y manejen las transacciones de manera ética. Adicionalmente, el Instituto de la Propiedad juega un papel crucial en la regulación del mercado, asegurando la legalidad de las transacciones y la emisión de títulos de propiedad. Estas medidas, junto con las campañas de concientización y los sistemas de verificación de antecedentes, buscan crear un entorno seguro para los consumidores y prevenir la estafa.

La respuesta del Gobierno de Honduras ante las irregularidades en el mercado inmobiliario también incluye sanciones para aquellos que cometen faltas o delitos, como la estafa o la usurpación de tierras. La legislación hondureña enfatiza la importancia de la transparencia y la honestidad en todas las transacciones inmobiliarias, estableciendo un marco legal que promueve la integridad del mercado. A través de estas acciones, se busca no solo sancionar a los infractores sino también disuadir futuras conductas fraudulentas, contribuyendo así a la seguridad y estabilidad del mercado de bienes y raíces en el país (Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras, 2022).

Finalmente, la educación y la concientización son elementos clave en la lucha contra la estafa en el mercado inmobiliario de Honduras. Las campañas de información dirigidas a los consumidores juegan un rol fundamental en este aspecto, equipándolos con el conocimiento necesario para identificar posibles fraudes y cómo actuar frente a ellos.

La participación activa de los consumidores, verificando la información y los antecedentes de los agentes inmobiliarios, se presenta como una medida de autoprotección esencial. Estas estrategias, junto con las normativas y controles establecidos, forman un enfoque integral para asegurar la transparencia y la justicia en el mercado inmobiliario hondureño.

2.2 Bases Teóricas

2.2.1 Teoría de la Regulación

Para (Sakunaveeti, 2023), la teoría de la regulación subraya la necesidad crucial de implementar regulaciones adecuadas y efectivas para proteger a los consumidores de prácticas deshonestas, estafas y abusos, los cuales pueden ser prevalentes en este sector sin una supervisión adecuada. Esta teoría argumenta que la regulación robusta y bien diseñada es fundamental no solo para asegurar transacciones justas y transparentes, sino también para prevenir fraudes y abusos que pueden perjudicar a los consumidores y desestabilizar el mercado.

Además, propone que las regulaciones deben adaptarse continuamente a los cambios del mercado y a las nuevas formas de engaño para mantener su efectividad. Al fomentar un entorno de mercado más seguro y confiable, las regulaciones no solo protegen los derechos de los consumidores, sino que también contribuyen al desarrollo saludable del mercado inmobiliario, garantizando que actúe de manera justa y eficiente. Esta perspectiva subraya que, lejos de ser una barrera para el desarrollo económico, una regulación adecuada es un pilar esencial para la confianza y el crecimiento sostenible en el sector inmobiliario (Melo, 2023).

La teoría de la regulación emerge como respuesta a la imperiosa necesidad de implantar regulaciones sólidas y efectivas en diversos ámbitos económicos, especialmente notorio en el mercado inmobiliario. Según (Patra y otros, 2023), la ausencia de un marco regulatorio robusto expone a este mercado a prácticas deshonestas, fraudes, y manipulaciones, comprometiendo la equidad y la transparencia esenciales para su buen funcionamiento. Las regulaciones establecen, por tanto, normas y límites claros, creando un entorno de mercado donde prevalece la justicia y la confianza. Actúan también como un

poderoso mecanismo de disuasión contra individuos y entidades predispuestas al engaño o la explotación, asegurando así la protección de los intereses de los consumidores y la estabilidad del mercado. Este enfoque regulatorio es fundamental para salvaguardar la integridad y la sostenibilidad de los sectores económicos frente a vulnerabilidades inherentes a la actividad comercial no regulada.

La teoría de la regulación en el mercado inmobiliario aboga por la implementación de un marco regulatorio riguroso, diseñado para salvaguardar los intereses tanto de compradores como de vendedores de propiedades. La premisa central es prevenir estafas y asegurar una total transparencia en todas las transacciones inmobiliarias, lo que incluye el establecimiento de sanciones claras para quienes incumplan con las normativas establecidas. Elementos fundamentales de esta regulación comprenden la exigencia de contratos de compra-venta detallados, la verificación exhaustiva de la documentación de la propiedad, y el estricto cumplimiento de requisitos fiscales y legales (Kang, 2023).

Este enfoque regulatorio busca no solo proteger a las partes involucradas, sino también fomentar un entorno de confianza y seguridad, crucial para el dinamismo y la estabilidad del mercado inmobiliario. Al asegurar prácticas comerciales justas y transparentes, estas regulaciones son esenciales para el desarrollo saludable del sector, beneficiando a la economía en su conjunto.

Para (Fiattor, 2023), los fundamentos jurídicos de la teoría de la regulación se sustentan en un conjunto de leyes y normativas específicas destinadas a salvaguardar los derechos de los consumidores; estas disposiciones legales buscan establecer un marco de actuación transparente y justo, evitando así las prácticas fraudulentas que puedan perjudicar a las partes involucradas. Mediante la imposición de requisitos claros para la realización de transacciones, la verificación de la autenticidad de la propiedad, y la garantía de la legalidad

de los procesos, estas regulaciones juegan un papel crucial en la protección contra estafas y en el fomento de la confianza en el mercado inmobiliario, contribuyendo a un entorno comercial seguro y equitativo para todos los actores.

La relevancia de la teoría de la regulación en el contexto contemporáneo es indiscutible, particularmente en aquellas naciones caracterizadas por un voluminoso número de transacciones inmobiliarias y una susceptibilidad elevada a fraudes y estafas. Esta teoría subraya la imperiosa necesidad de implementar un marco regulatorio robusto que asegure la protección eficaz de los consumidores y sustente la confianza en el dinamismo del mercado inmobiliario. Desde una perspectiva académica, la teoría de la regulación se erige como un pilar fundamental en la concepción de un mercado equitativo y transparente, promoviendo así prácticas comerciales justas y la integridad en las transacciones (Topilin, 2023).

Este enfoque regulatorio no solo busca mitigar los riesgos asociados a la actividad inmobiliaria, sino que también se orienta hacia la consolidación de un entorno de mercado donde prevalezcan la seguridad y la fiabilidad, elementos críticos para el desarrollo sostenido de este sector. Por tanto, según (Chaudhari & Lende, 2023), la adopción e implementación de medidas regulatorias adecuadas se convierte en una estrategia esencial para el fortalecimiento de la estabilidad económica y la protección del consumidor, reflejando un compromiso con la equidad y la transparencia en el ámbito inmobiliario.

En el caso específico de Honduras, la teoría de la regulación es de gran relevancia. A pesar de que existen algunas regulaciones y leyes que rigen el mercado inmobiliario, es necesario fortalecerlas y mejorarlas para prevenir estafas y prácticas deshonestas. Al evaluar las políticas públicas y regulaciones existentes en Honduras, se puede determinar la eficacia de las medidas implementadas y proponer mejoras o modificaciones en el marco regulatorio.

Para fortalecer la regulación en Honduras, es necesario que entidades gubernamentales, grupos especializados en defensa del consumidor, y otros actores relevantes trabajen en conjunto para identificar problemas y proponer soluciones viables. En este sentido, (Molina, 2022) considera necesario la implementación de una regulación uniforme para todas las transacciones inmobiliarias y un sistema de supervisión para garantizar el cumplimiento de la regulación existente. Además, se podrían implementar campañas de educación y concientización de los consumidores para aumentar su conocimiento y conciencia sobre los riesgos asociados al mercado inmobiliario.

2.2.2 Teoría de la Educación y Concientización del Consumidor

Según (Nazarkina, 2023), la teoría de la educación y concientización del consumidor se centra en la crucial necesidad de impartir conocimientos a los consumidores respecto a los peligros inherentes a las transacciones inmobiliarias, incluyendo una comprensión amplia de sus derechos y obligaciones a lo largo del proceso de adquisición. Esta teoría sostiene que una base informativa sólida empodera a los consumidores para que efectúen elecciones más fundamentadas y cautelosas.

Por consiguiente, se espera que este nivel elevado de conocimiento disminuya significativamente las probabilidades de caer en redes de engaño o enfrentarse a maniobras desleales. Además, este enfoque subraya la importancia de desarrollar programas educativos y campañas de información que aborden de manera directa y eficaz estas necesidades informativas, promoviendo así una cultura de transacción inmobiliaria segura y transparente. La finalidad es crear un entorno en el cual los consumidores no solo estén alerta a los riesgos potenciales, sino que también se sientan capacitados para actuar de manera proactiva en defensa de sus intereses, contribuyendo a un mercado más justo y ético (Satory y otros, 2020).

La teoría de la educación y concientización del consumidor emerge de la creciente necesidad de proteger a los consumidores en variados ámbitos económicos, particularmente notorio en el sector inmobiliario. Este enfoque, afirman (Atrushba & Kandashvili, 2022), se inscribe dentro de una perspectiva más extensa de protección al consumidor, enfatizando la importancia de informar y educar como pilares fundamentales para fortalecer la posición de los consumidores frente a posibles riesgos. Abarcando desde derechos legales hasta las responsabilidades en las transacciones, esta teoría busca promover una participación más segura y consciente en el mercado, reforzando así la integridad y la equidad en las interacciones económicas.

Desde una perspectiva jurídica, la teoría de la educación y concientización del consumidor se fundamenta en el principio de que todos los consumidores poseen derechos inherentes que deben ser protegidos y respetados a lo largo de todo el proceso de compra. Según (Lo y otros, 2020), entre estos derechos se destaca el de obtener información detallada, clara y precisa sobre las características y condiciones de la propiedad; el derecho a formalizar acuerdos mediante contratos escritos, que aseguren legalidad y claridad en las obligaciones de ambas partes; y el derecho a estar plenamente informado sobre todos los costos, tasas, impuestos y gastos adicionales implicados en la transacción. Esta teoría aboga por una política de transparencia total, buscando que el consumidor no solo esté protegido legalmente, sino también empoderado con el conocimiento necesario para tomar decisiones informadas, responsables y, en última instancia, beneficiosas para sus intereses económicos y personales.

Para (Cambier & Poncin, 2020), la relevancia de la teoría de la educación y concientización del consumidor resuena con especial fuerza en el contexto actual, marcado por un mercado inmobiliario de creciente complejidad y alcance global. En este escenario, el

empoderamiento de los consumidores a través del acceso a información clara, precisa y oportuna se convierte en un elemento crucial. Tal educación es fundamental para la toma de decisiones informadas y seguras, proporcionando a los individuos las herramientas necesarias para navegar con éxito en el mercado y evitar caer en las redes de fraudes o estafas. En consecuencia, esta teoría no solo salvaguarda los intereses de los consumidores, sino que también contribuye a la integridad y transparencia del mercado inmobiliario.

En el contexto de Honduras, la educación y concientización del consumidor adquiere una importancia crítica, puesto que desempeña un papel clave en la promoción de un mercado inmobiliario caracterizado por su transparencia y equidad. Para (Martín-Sánchez y otros, 2021), la iniciativa de educar a los compradores sobre sus derechos legales y responsabilidades, además de alertarlos sobre los potenciales riesgos inherentes a las transacciones inmobiliarias, es fundamental.

Este conocimiento habilita a los consumidores a realizar elecciones más informadas y prudentes, mitigando significativamente el peligro de caer en estafas o ser objeto de maniobras engañosas. Para (Burke y otros, 2020), al dotar a los individuos de las herramientas necesarias para una participación activa y consciente en el mercado, no solo se salvaguardan sus intereses individuales, sino que también se fomenta un entorno de negocio inmobiliario más sano y justo para la sociedad hondureña en su conjunto, contribuyendo a la construcción de una base sólida para el desarrollo económico y social.

Para fortalecer la educación y concientización del consumidor en Honduras, es necesario que las autoridades gubernamentales, grupos especializados en defensa del consumidor y otros actores relevantes trabajen en conjunto para desarrollar campañas de educación e información que sean efectivas y accesibles al público. Además, es importante

que existan mecanismos y canales para que los consumidores puedan presentar quejas y recibir asistencia en caso de ser víctimas de estafas o prácticas fraudulentas.

2.2.3 Teoría del Cumplimiento y Aplicación de la Ley

Para (Cristina, 2023), la teoría del cumplimiento y aplicación de la ley resalta la crucial necesidad de hacer valer rigurosamente las regulaciones y leyes vigentes dentro del mercado inmobiliario, con el objetivo primordial de salvaguardar los derechos e intereses de los consumidores. Según esta teoría, es imprescindible que las autoridades competentes ejerzan una vigilancia constante y efectúen las sanciones adecuadas contra aquellos individuos o entidades que infrinjan las normativas establecidas.

La implementación de tales medidas se considera un mecanismo disuasorio poderoso contra la comisión de delitos como estafas y otras prácticas engañosas. Al promover un ambiente de estricta adhesión a la ley, esta teoría busca no solo prevenir la perpetración de actos ilícitos sino también fomentar una cultura de integridad y confianza en el sector inmobiliario, contribuyendo de esta manera a un mercado más seguro y equitativo para todos los participantes (Antunes y otros, 2023).

La teoría de la regulación en el mercado inmobiliario se basa en la premisa de que la ley y la regulación son fundamentales para garantizar un mercado equitativo y transparente que proteja a los consumidores de prácticas deshonestas o engañosas. Por lo tanto, se requiere de la implementación de medidas de sanción y disciplina efectivas para hacer cumplir estas reglas y normas. Esta teoría promueve la necesidad de un enfoque más proactivo y preventivo para asegurar la justicia y la protección de los derechos de todas las partes involucradas en el mercado inmobiliario (Melo, 2023).

(Morgan y otros, 2023) consideran que la implementación efectiva de sanciones y medidas disciplinarias puede aumentar la eficacia de la aplicación de la ley en el mercado

inmobiliario, lo que a su vez puede ayudar a prevenir la conducta inapropiada y mantener la estabilidad del mercado. Además, una aplicación efectiva puede mejorar la confianza de los consumidores en el mercado y contribuir a un mejor funcionamiento del mismo a largo plazo. En resumen, la teoría del cumplimiento y la aplicación de la ley promueve la protección de los derechos de los consumidores, la promoción de un mercado justo y transparente y la responsabilidad de las autoridades encargadas de hacer cumplir y aplicar las regulaciones y leyes existentes en el mercado inmobiliario.

2.2.4 Tratados Internacionales

2.2.4.1 Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional

Celebrada en Palermo en el año 2000, marca un hito en el esfuerzo global por combatir la delincuencia organizada a nivel transnacional, incluyendo el fraude y la estafa. Su principal objetivo es establecer un marco de cooperación internacional que permita a los Estados participantes enfrentar de manera más efectiva estas formas de delincuencia, especialmente aquellas que afectan el mercado inmobiliario, como el blanqueo de capitales y la corrupción. La relevancia de esta convención radica en su enfoque integral, que incluye medidas preventivas, la promoción de la cooperación internacional y la creación de normas para la persecución y sanción de los delitos relacionados con la delincuencia organizada (Organización de las Naciones Unidas, 2017).

2.2.4.2 Convención Interamericana contra la Corrupción

Adoptada por la Organización de los Estados Americanos (OEA) en 1996, se enfoca específicamente en prevenir, detectar, sancionar y erradicar la corrupción en los Estados miembros. Esta convención tiene un significado particular en el contexto del mercado

inmobiliario, ya que tipifica como delitos actos de corrupción que pueden afectarlo directamente, tales como el soborno y el tráfico de influencias. Su relevancia se manifiesta en la creación de un marco legal y de cooperación regional para combatir la corrupción, impactando positivamente en la transparencia y la integridad de las transacciones inmobiliarias (Organización de Estados Americanos, 1997).

2.2.4.3 Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción

Firmada en Mérida en 2003, complementa la Convención de Palermo ampliando el espectro de la lucha contra la corrupción. Su objetivo es fortalecer las medidas contra la corrupción en todos los niveles, tanto en el sector público como en el privado, y exige a los Estados parte tipificar como delitos el soborno, la malversación de fondos, el enriquecimiento ilícito, entre otros. Esta convención es relevante para el mercado inmobiliario ya que establece un marco legal internacional que obliga a los países a adoptar medidas legislativas y administrativas para prevenir y sancionar la corrupción, lo que incluye prácticas que pueden afectar la integridad de las operaciones inmobiliarias (Organización de las Naciones Unidas, 2017).

2.2.4.4 Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana (CAFTA-DR)

Firmado en 2004, tiene como objetivo promover el libre comercio y la inversión entre los países miembros. Aunque su foco principal no es el mercado inmobiliario, este tratado es relevante para el sector ya que incluye disposiciones que protegen los derechos de propiedad, incluida la propiedad inmobiliaria. Al promover un entorno más seguro y predecible para la inversión, el CAFTA-DR contribuye indirectamente a la estabilidad y el desarrollo del mercado inmobiliario en los países signatarios, facilitando así el flujo de inversiones y la

realización de proyectos inmobiliarios transfronterizos (Gobiernos de Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana, 2004).

2.2.5 Legislación Nacional

2.2.5.1 Constitución de la Republica

En la Constitución de Honduras, no hay artículos específicos que mencionen directamente la estafa en el sector inmobiliario. Sin embargo, existen principios generales que pueden ser aplicados a este problema. Algunos de estos principios incluyen:

1. Legalidad. Todos los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor, salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención.
2. Transparencia. La ley debe ser aplicada de manera justa y equitativa, sin discriminación de ningún tipo.
3. Protección de los derechos humanos. La Constitución de Honduras garantiza la protección de los derechos humanos, incluyendo el derecho a la vida, la integridad física, psíquica y moral, y la prohibición de la tortura y los tratamientos crueles, inhumanos o degradantes.
4. Principio de legalidad. Nadie puede ser castigado por acción u omisión que en el momento de su perpetración o comisión no está prevista como delito o falta.
5. Principio real o de protección. La jurisdicción hondureña puede perseguir los hechos cometidos en el extranjero que, conforme a la legislación hondureña, sean susceptibles de calificarse como alguno de los delitos siguientes: a) Falsificación de monedas y otros valores; b) Falsificación de sellos, signos y marcas; c) Delitos contra la seguridad y existencia del Estado; d) Delito contra los poderes públicos

y el orden constitucional; y, e) Delitos contra la Administración Pública hondureña.

2.2.5.2 Código Penal

Artículo 240: Comete el delito de estafa quien con nombre supuesto, falsos títulos, influencia o calidad simulada, abuso de confianza, fingiéndose dueño de bienes, créditos, empresas o negociación o valiéndose de cualquier artificio, astucia o engaño, indujere a otro en error, defraudándolo en provecho propio o ajeno (Congreso Nacional , 2019).

Artículo 241. El delito de estafa será sancionado:

- 1) Con dos (2) a cinco (5) años de reclusión cuando el valor de lo estafado no exceda de cinco mil lempiras (L.5,000.00);
- 2) Con cuatro (4) a siete (7) años de reclusión si la cuantía supera los cinco mil lempiras (L.5,000.00) y no excede de cien mil Lempiras (L.100,000.00); y
- 3) Con seis (6) a nueve (9) años de reclusión si la cuantía excede de cien mil (L.100,000.00) Lempiras.

Artículo 242: Incurrirá en las penas del artículo anterior:

- 1) Quien defraude a otro en la sustancia, calidad o cantidad de las cosas que le entregue en virtud de contrato o de título obligatorio.
- 2) Quien para defraudar a alguien lo hiciere suscribir, destruir o mutilar, mediante engaño, algún documento.
- 3) Quien cometiere cualquier defraudación por abuso de firma de otro en blanco.

2.2.5.3 Ley de Inquilinato

Esta ley regula diversos aspectos del arrendamiento de viviendas y locales comerciales, incluyendo la fijación de alquileres, avalúos, derechos y obligaciones de

arrendadores e inquilinos. Su objetivo es establecer un marco normativo para las relaciones entre propietarios e inquilinos en el mercado de alquiler de bienes inmuebles (Congreso Nacional, 1975).

La Ley de Inquilinato, al regular los derechos y obligaciones de arrendadores e inquilinos, puede ayudar a prevenir abusos y engaños en los contratos de alquiler.

2.2.5.4 Ley de Propiedad

El objetivo de esta ley es fortalecer y otorgar seguridad jurídica a los titulares de la propiedad inmobiliaria. Esto contribuye a generar un entorno más estable y confiable para las transacciones en el mercado inmobiliario (Congreso Nacional, 2004).

La Ley de Propiedad, al otorgar seguridad jurídica a los propietarios, puede dificultar la comisión de estafas relacionadas con la suplantación de títulos de propiedad u otras maniobras fraudulentas.

2.2.6 Marco Institucional

2.2.6.1 Instituto de la Propiedad

Entidad descentralizada adscrita a la Presidencia de la República de Honduras. Tiene el mandato de fiscalizar los derechos de propiedad y administrar el catastro y registro de la propiedad en el país. Esta institución juega un rol clave en la gobernanza del mercado inmobiliario, al garantizar la seguridad jurídica de los derechos de propiedad (Instituto de la Propiedad, 2024).

2.2.6.2 Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO)

Gremio empresarial que representa a las empresas constructoras y promotoras inmobiliarias a nivel nacional. Como tal, participa en la formulación de políticas públicas y regulaciones que afectan al sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario. CHICO busca promover los intereses de sus asociados y fomentar el crecimiento del mercado (Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción, 2024).

2.2.6.3 Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras.

Regula y representa a los profesionales del sector de la construcción (Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras, 2024).

2.2.6.4 Colegio de Arquitectos de Honduras

Cumple un rol similar para los arquitectos involucrados en el desarrollo inmobiliario. Ambas instituciones velan por la calidad y ética de sus respectivas profesiones (Colegio de Arquitectos de Honduras, 2024).

2.2.6.5 Banco Central de Honduras

Tiene influencia en el financiamiento del mercado inmobiliario. Sus políticas monetarias y crediticias pueden afectar la disponibilidad y costo del crédito para proyectos de construcción y adquisición de vivienda. Por lo tanto, el Banco Central es un actor clave en la dinámica del sector (Banco Central de Honduras, 2024).

2.2.6.6 Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras (Canabirh)

Es la principal asociación gremial que representa a los agentes y empresas del sector inmobiliario en Honduras. Fue fundada en 1974 y agrupa a corredores de bienes raíces,

constructoras, desarrolladoras y otros profesionales del sector. Canabirh participa activamente en la formulación de políticas públicas y regulaciones relacionadas con el mercado inmobiliario, buscando promover los intereses de sus asociados (Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras, 2022).

2.3 Derecho Comparado

2.3.1 España

(Janoschka y otros, 2020) estuvieron “Rastreado las lógicas socioespaciales de la inversión inmobiliaria de los propietarios transnacionales: Blackstone en Madrid”, con el objetivo de analizar cómo la reestructuración de políticas ha incentivado inversiones transnacionales en el mercado inmobiliario español post-crisis y los efectos socioespaciales resultantes, enfocándose en la actuación de Blackstone como inversor institucional líder. Se adoptó un enfoque cualitativo, basado en el análisis de la evolución política y económica del sector de vivienda en España, complementado con un estudio de caso sobre las estrategias de Blackstone. Los resultados muestran un modelo de inversión que ha contribuido a incrementos de renta y desplazamientos, ilustrando los vínculos financieros entre Blackstone y los exinquilinos de viviendas sociales. Se concluye que la transformación propiedad inmobiliaria subraya la necesidad de investigar detalladamente los entrelazamientos financieros que moldean las dinámicas urbanas post-crisis, evidenciando los cambios profundos en la condición urbana en el sur de Europa y más allá.

2.3.2 Perú

En Perú, (Turpo, 2022) estudia “La restitución de la propiedad en los casos de fraude inmobiliario” con el objetivo de analizar el proceso de restitución de inmuebles usurpados mediante prácticas fraudulentas en el Perú, destacando la vulnerabilidad del sistema registral, notarial y judicial ante la apropiación y venta ilegal de propiedades por organizaciones

criminales. Mediante un enfoque cualitativo, se revisaron marcos legales, entrevistas a expertos y se analizaron casos judiciales, para comprender las limitaciones actuales en la restitución de bienes a sus legítimos dueños. Los resultados indican una falta significativa de protección para los verdaderos propietarios frente a adquirentes de buena fe, amparados por el artículo 2014 del Código Civil y la Ley N° 30313, que dificulta la recuperación de los inmuebles. En consecuencia, se propone una reforma legislativa que permita una restitución efectiva de los bienes, considerando la cadena de transferencias y excluyendo aquellas realizadas bajo fraude. Esta medida no solo fortalecerá el derecho de propiedad, sino que también contribuirá a la lucha contra el fraude inmobiliario, un problema que sigue afectando gravemente al país.

2.3.3 Colombia

(Correa, 2023) realiza un “Diagnóstico sobre estafa en los proyectos de construcción de vivienda, municipio de Caldas y su impacto” con el objetivo de diagnosticar la problemática de la estafa en proyectos de construcción de vivienda en el municipio de Caldas, con el fin de identificar y proponer medidas preventivas para proteger a los potenciales compradores. Se empleó una metodología mixta, incluyendo análisis documental y entrevistas con expertos en el sector. Los resultados evidenciaron una alta incidencia de estafas, atribuidas principalmente a la falta de regulaciones adecuadas, la deficiente ética profesional de los constructores y el desconocimiento de los compradores sobre cómo evitar fraudes. Las conclusiones destacan la necesidad de implementar regulaciones más estrictas y programas educativos para los compradores, sugiriendo una estrategia integral que combine mejoras regulatorias y concienciación del consumidor como medios efectivos para prevenir las estafas en el sector de la vivienda.

2.4 Definiciones Conceptuales

1) Mercado Inmobiliario

Constituye un pilar fundamental de la economía, englobando todas las actividades relacionadas con la transacción de propiedades, tales como la compra, venta y arrendamiento de inmuebles residenciales, comerciales y terrenos. La singularidad de cada propiedad, sumada a la relevancia de su ubicación, dota a este mercado de una complejidad intrínseca, siendo su dinamismo influenciado por una amalgama de factores económicos, legales y sociales. Este sector no solo juega un rol significativo en el impulso del crecimiento económico y la inversión, sino que también tiene un impacto directo en el bienestar y calidad de vida de la comunidad, configurándose como un indicador clave de la salud económica de una región o país (Melo, 2023).

2) Legislación Inmobiliaria

Tiene como objetivo principal regular y proteger las transacciones y actividades dentro del mercado inmobiliario para garantizar la transparencia y justicia. Las regulaciones aplican a todas las partes involucradas en el mercado inmobiliario, incluyendo compradores, vendedores y arrendatarios, y se espera que promuevan el desarrollo urbano sostenible y la equidad en el acceso a propiedades. La legislación inmobiliaria también establece normas sobre financiación y registro de propiedades y contiene medidas para combatir prácticas fraudulentas. En resumen, la legislación inmobiliaria desempeña un papel importante en la promoción de transacciones justas, protección de los derechos de los consumidores y el fomento de un mercado inmobiliario sostenible (Vargas-Merino y otros, 2023).

3) Protección al Consumidor

Se enfoca en la creación de políticas y leyes que garanticen los derechos de los consumidores, prevenir prácticas comerciales desleales y el engaño. En el contexto inmobiliario, la protección del consumidor busca asegurar que los compradores y arrendatarios reciban información clara y precisa sobre las propiedades, protegiéndolos de prácticas fraudulentas y asegurando la equidad en las transacciones. Se espera que estas políticas y leyes disuadan a los vendedores y arrendatarios de abusar del poder que tienen como proveedores de bienes y servicios, y aumenten la confianza del consumidor en el mercado inmobiliario (Cristina, 2023).

4) Estafa Inmobiliaria

Es una práctica fraudulenta que ocurre en el mercado inmobiliario, en la que uno o varios individuos intentan engañar a un consumidor o a un vendedor a través de actividades fraudulentas o engañosas. Esta práctica puede involucrar terrenos, edificios, propiedades de inversión o cualquier otro tipo de inmueble. Afecta no solo a las partes involucradas directamente en la transacción, sino también a la economía en general, ya que puede afectar la estabilidad del mercado y desalentar la inversión. Los esfuerzos de regulación y protección del consumidor son esenciales para prevenir y combatir la estafa inmobiliaria y garantizar un mercado inmobiliario justo y transparente (Bo, 2023).

5) Educación del Consumidor

El concepto de educación del consumidor implica proporcionar información valiosa a compradores y vendedores en el mercado inmobiliario para que puedan tomar decisiones

informadas y seguras. Esto incluye el conocimiento de derechos legales, procesos de transacción, opciones de financiamiento y riesgos potenciales, como el fraude inmobiliario. El objetivo es mejorar la comprensión del consumidor sobre el mercado inmobiliario, así como promover la transparencia y la equidad en las transacciones. Los esfuerzos de educación del consumidor pueden fortalecer su capacidad para reconocer y prevenir actividades fraudulentas, y mejorar la confianza en el mercado inmobiliario (Al-Saaedy, 2023).

2.4.6 Cumplimiento Regulatorio

Se refiere a la conformidad y adhesión con las leyes y regulaciones establecidas por los organismos gubernamentales y reguladores en el contexto del mercado inmobiliario, es decir, se trata de asegurar que las transacciones se realicen de manera legal y ética. La falta de cumplimiento regulatorio puede provocar sanciones, multas y otros problemas legales que pueden tener consecuencias graves para los consumidores y vendedores. Además, puede afectar la estabilidad y la confianza en el mercado inmobiliario en su conjunto. Por lo tanto, se espera que el cumplimiento regulatorio promueva un mercado transparente y justo que proteja a los consumidores y fomente su confianza en el mercado inmobiliario (Machado y otros, 2023).

2.4.7 Sanciones y Medidas Disciplinarias

Son penalizaciones que imponen las autoridades competentes a aquellos que violan las leyes y regulaciones del mercado inmobiliario. Estas sanciones tienen como objetivo disuadir a los infractores y promover un mercado más justo y seguro. Estas medidas disciplinarias pueden incluir multas, suspensiones, revocaciones de licencias, entre otras penalizaciones. La aplicación efectiva de estas sanciones es crucial para garantizar el cumplimiento de las normas y proteger los derechos de los consumidores. Además, puede

mejorar la percepción del mercado y fomentar la confianza en la integridad del mercado inmobiliario (Morgan y otros, 2023).

2.4.8 Transparencia del Mercado

Se refiere a la claridad y apertura en las transacciones, asegurando que toda la información relevante esté disponible para las partes interesadas. Esto incluye la publicación de precios, detalles sobre las propiedades y cualquier otro dato importante que ayude a los compradores y vendedores a tomar decisiones informadas. La transparencia del mercado es esencial para fomentar la confianza entre los consumidores y promover un mercado justo y competitivo. La falta de transparencia puede afectar la competencia y disuadir a los compradores y vendedores de participar en el mercado inmobiliario, por lo que es importante establecer y mantener medidas para garantizar un mercado transparente y justo (Hussin & Bakar, 2023).

2.4.9 Derechos del Consumidor

Conjunto de principios y leyes destinados a proteger los intereses de los consumidores en el mercado. En el ámbito inmobiliario, estos derechos implican la promoción de la información completa y precisa, protección contra el engaño y la discriminación y el derecho a una vivienda segura y adecuada. Los derechos del consumidor en el mercado inmobiliario también establecen medidas para prevenir prácticas fraudulentas, abuso de poder y falta de transparencia. En resumen, los derechos del consumidor garantizan que los consumidores estén protegidos en el mercado inmobiliario y promueven un mercado justo y transparente (Maró y otros, 2023).

2.4.10 Prevención de Estafas

Refiere al conjunto de estrategias y medidas implementadas para evitar el fraude y las estafas en el mercado inmobiliario. Esto incluye la educación del consumidor sobre

prácticas fraudulentas, el fortalecimiento de las regulaciones y la aplicación efectiva de la ley. Además, la prevención de estafas también implica la promoción de prácticas comerciales éticas y transparentes y la disuasión de las malas prácticas. La prevención de estafas es esencial para proteger a los consumidores y mantener la integridad del mercado inmobiliario, evitando que se presente pérdidas financieras para los consumidores y promoviendo la confianza en el mercado (Musyoki, 2023).

2.4.11 Normativa Vigente

Leyes y regulaciones actualmente en vigor que rigen el mercado inmobiliario, incluyendo normativas relacionadas con propiedad, construcción, transacciones y protección al consumidor. Esta normativa establece el marco legal dentro del cual todos los participantes del mercado deben operar y es esencial para promover la transparencia, justicia y seguridad en el mercado. La normativa aplicable también puede incluir estándares de construcción y zonificación, reglas de protección ambiental, impuestos, entre otros aspectos relevantes para el mercado inmobiliario. La capacitación y cumplimiento adecuados de la normativa vigente es fundamental para asegurar la protección de los derechos de los consumidores y garantizar un mercado equitativo (Lucca y otros, 2023).

Políticas Públicas

Conjunto de estrategias y directrices desarrolladas por el gobierno para regular y guiar el mercado inmobiliario. Estas políticas están diseñadas para promover el desarrollo sostenible, proteger a los consumidores y asegurar el funcionamiento eficiente del mercado. Las políticas pueden incluir la promoción de prácticas sustentables y respetuosas con el medio ambiente, estándares de construcción basados en consideraciones de seguridad y salud pública y la implantación de medidas de protección al consumidor. Las políticas públicas

también pueden ser diseñadas para apoyar el desarrollo económico en el sector inmobiliario y mejorar la calidad de vida de la sociedad (Robberegt y otros, 2023).

Análisis Comparativo

El análisis comparativo de las leyes y regulaciones inmobiliarias entre diferentes jurisdicciones se enfoca en encontrar similitudes y diferencias en las normativas de propiedades entre distintos países y regiones. Este análisis permite identificar mejores prácticas y áreas de mejora en la legislación propia, lo que refuerza un entorno legal más sólido y efectivo. Una comprensión clara de las similitudes y diferencias legislativas puede ayudar a los legisladores a mejorar la equidad y transparencia en el mercado inmobiliario, fomentar la confianza de las partes interesadas y proteger a los consumidores de prácticas abusivas o engañosas (Chu, 2023).

2.4.14 Entidades Regulatorias

Organismos gubernamentales o instituciones encargadas de supervisar, regular y promover el cumplimiento de las leyes y regulaciones dentro del mercado inmobiliario. Estas entidades tienen como objetivo asegurar que las transacciones se realicen de manera justa y transparente, y proteger los intereses de todos los participantes del mercado. Las entidades regulatorias pueden incluir organismos gubernamentales como agencias de protección al consumidor, departamentos de finanzas, comisiones de valores, o entidades independientes como asociaciones comerciales y organizaciones de defensa del consumidor. La efectividad de las entidades reguladoras es fundamental para garantizar la equidad y transparencia en el mercado inmobiliario (Jacob & Nair, 2023).

2.4.15 Desarrollo Económico

En el contexto inmobiliario, se refiere al impacto que el mercado inmobiliario genera en la economía de un país o región, incluyendo la generación de empleos, el crecimiento del

PIB y la inversión. Un mercado inmobiliario saludable es fundamental para un desarrollo económico sostenible, ya que puede impulsar el crecimiento económico a través de inversiones en propiedades, construcción y mejoras en la infraestructura. Además, el mercado inmobiliario también puede generar empleos en una variedad de sectores, incluyendo la construcción, el mantenimiento y la gestión de propiedades. De esta manera, el desarrollo económico en el mercado inmobiliario es esencial para la prosperidad a largo plazo de una economía (Melo, 2023).

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

Este capítulo se centra en la metodología utilizada en la investigación, comenzando con el diseño metodológico, donde se establece el enfoque, alcance y el método para realizar el estudio. A continuación, se detalla la población y muestra, definiendo las poblaciones sobre las cuales se realizará la investigación y cómo se seleccionará. Luego, se describe la definición de los instrumentos a aplicar, explicando en qué consiste. Finalmente, la determinación de instrumentos a aplicar profundiza en la elección y justificación de estos instrumentos, asegurando su adecuación al estudio.

3.1 Diseño Metodológico

El diseño metodológico se refiere al plan estructurado que guía al investigador en el proceso de recolección, análisis e interpretación de datos. Es fundamental para la formulación de estudios científicos y académicos, ya que define el tipo de investigación a realizar (cualitativa, cuantitativa o mixta), las técnicas y herramientas que se utilizarán para la obtención de datos (encuestas, entrevistas, observación, entre otras), y la manera en que estos datos serán analizados. Este diseño asegura la coherencia entre los objetivos planteados y los resultados obtenidos, permitiendo validar la hipótesis de estudio (Hernández y otros, 2014).

Para este estudio se ha optado por un enfoque cualitativo con un alcance descriptivo. Este enfoque permite profundizar en los detalles de los aspectos legales y regulatorios del mercado inmobiliario en Honduras, y el alcance descriptivo ayuda a describir la situación actual y a identificar posibles soluciones para mejorar la protección del consumidor inmobiliario.

Se utilizará también el método de Derecho Comparado, que consiste en comparar normativas, políticas y prácticas de distintos países con el fin de identificar similitudes y

diferencias y obtener lecciones útiles (Antunes y otros, 2023); para ello se seleccionarán algunos países latinoamericanos que tengan similitudes en cuanto a su marco legal y contexto socioeconómico con Honduras.

El diseño utilizado será no experimental-transversal, lo que significa que se recopilarán datos en un solo momento en el tiempo (Hernández y otros, 2014). Además, este diseño se enfocará en la evaluación, comparación y análisis de la información existente, sin generar datos nuevos.

3.2 Población y Muestra

3.2.1 Población

En el contexto de la investigación, una población se refiere a los documentos y personas que son de interés para el estudio y que pueden aportar información relevante y útil para los objetivos de investigación (Hernández y otros, 2014); estas poblaciones se seleccionan cuidadosamente para garantizar que la información recopilada sea de calidad, precisa y relevante.

Las poblaciones en este estudio se clasifican en dos categorías:

1. Documentos: leyes, regulaciones y políticas gubernamentales.
2. Expertos en: derecho, políticas públicas y sector inmobiliario.

3.2.2 Muestra

En la investigación, una muestra se refiere a una selección representativa de documentos o personas de la población, que se utiliza como base para la recolección de datos y el análisis de los mismos (Hernández y otros, 2014).

En este estudio, se realizará una muestra para la población de documentos utilizando un método de muestreo teórico, lo que implica seleccionar documentos que sean relevantes y representativos de la población, en función de su contenido, relevancia y calidad. Por otra

parte, se utilizó un muestreo no probabilístico por conveniencia para seleccionar a los expertos en el tema inmobiliario; esto significa que se seleccionaron 12 expertos con conocimiento académico y práctico en la protección al consumidor inmobiliario.

3.3. Técnicas de Recolección de datos

Las técnicas de recolección de datos son métodos sistemáticos empleados en investigaciones para obtener información relevante y fiable de las fuentes seleccionadas. Estas técnicas varían según el enfoque del estudio y pueden incluir encuestas, entrevistas, observación directa, cuestionarios, pruebas estandarizadas y análisis de documentos. Cada técnica está diseñada para capturar datos cuantitativos o cualitativos de manera eficaz, asegurando que la información recogida sea precisa y pertinente para los objetivos de investigación. Su correcta aplicación es crucial para la validez y confiabilidad de los resultados del estudio (Hernández y otros, 2014).

3.3.1 Revisión Documental.

Es una técnica de recolección de información que busca obtener datos relevantes y precisos a partir de fuentes primarias y secundarias, como leyes, regulaciones, políticas públicas, informes, publicaciones y estadísticas (Hernández y otros, 2014).

En este estudio, el objetivo de la revisión documental es recopilar información objetiva sobre la situación actual de la legislación y regulaciones, las políticas públicas y las prácticas del mercado inmobiliario, lo que ayudará a evaluar su efectividad y a identificar posibles soluciones. Esta revisión fue la base de la matriz documental y, por consiguiente, del cuadro de Derecho Comparado.

3.3.2 Entrevista.

Son técnicas de recolección de información que busca obtener información subjetiva y detallada de expertos en el tema inmobiliario mediante conversaciones cara a cara

(Hernández y otros, 2014). El objetivo de las entrevistas en este estudio es obtener información adicional y valiosa de las perspectivas y experiencias de los expertos en cuestiones relacionadas con el tema investigado (Anexo 2). La entrevista se aplicó cara a cara a 3 expertos en Derecho con experiencia en el sector inmobiliario.

3.3.3 Encuesta

Una encuesta es un método de recolección de datos que utiliza cuestionarios para obtener información de una muestra representativa. Permite analizar opiniones, comportamientos o características específicas de los participantes, y es ampliamente utilizada en estudios cuantitativos para recabar datos de manera estructurada (Hernández y otros, 2014).

El objetivo de las encuestas en este estudio fue obtener información adicional y valiosa de las perspectivas y experiencias de los expertos en cuestiones relacionadas con el tema investigado (Anexo 1).

La encuesta fue aplicada mediante enlace de Formulario de Google a 10 desarrolladores inmobiliarios, acompañado de instrucciones claras y de la importancia de su contribución al estudio; por este medio se obtuvieron repuestas de manera rápida y efectiva, a la vez que permitió organizar la base de datos en un archivo de Excel; en esta última plantilla se elaboró toda la información visual correspondiente a los datos obtenidos.

3.4 Instrumentos de Recolección de Datos

3.4.1 Matriz de Análisis Documental.

La matriz de análisis documental es una herramienta estructurada que organiza y sintetiza información de documentos seleccionados. Permite comparar, contrastar y analizar sistemáticamente los contenidos, facilitando la identificación de temas, tendencias y lagunas en la investigación (Hernández y otros, 2014).

Se utilizará para recopilar información relevante de fuentes primarias y secundarias, como leyes, regulaciones, políticas públicas, informes, publicaciones y estadísticas relacionadas con el mercado inmobiliario y la protección del consumidor en Honduras y en países latinoamericanos seleccionados para la comparación. Este instrumento permitirá obtener información objetiva y precisa sobre la situación actual de la legislación y regulaciones, las políticas públicas y las prácticas del mercado inmobiliario, lo que ayudará a evaluar su efectividad y a identificar posibles soluciones.

3.4.2 Guía de Entrevista.

Una guía de entrevista es un instrumento estructurado que contiene preguntas y temas diseñados para dirigir entrevistas cualitativas. Facilita la recolección de información detallada y relevante, asegurando que se aborden todos los aspectos importantes relacionados con el objeto de estudio (Hernández y otros, 2014).

Se aplicarán a expertos en el tema inmobiliario para complementar la información obtenida de la revisión documental y obtener información adicional y valiosa de sus perspectivas y experiencias. Se seleccionarán expertos en derecho, políticas públicas y el sector inmobiliario en Honduras. Este instrumento permitirá obtener información subjetiva y detallada sobre las prácticas reales del mercado inmobiliario y las medidas de protección al consumidor que se están implementando o que se podrían implementar en el futuro. La información obtenida de las entrevistas posibilitará una evaluación más completa y rica de la situación en el mercado inmobiliario de Honduras y las posibles soluciones a los problemas identificados.

3.4.3 Cuestionario.

Un cuestionario es un instrumento de recolección de datos que consiste en una serie de preguntas estandarizadas. Se utiliza para obtener respuestas uniformes de los

participantes, facilitando el análisis cuantitativo o cualitativo de información sobre comportamientos, opiniones o características específicas (Hernández y otros, 2014).

Se aplicarán a desarrolladores y gestores inmobiliarios para complementar la información obtenida de la revisión documental y las entrevistas. Se seleccionarán expertos en desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios. Este instrumento permitirá obtener información subjetiva y detallada sobre las prácticas reales del mercado inmobiliario. La información obtenida de las encuestas posibilitará una evaluación más completa y rica de la situación en el mercado inmobiliario de Honduras y las posibles soluciones a los problemas identificados.

3.5 Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos

Las técnicas de procesamiento y análisis de datos son métodos utilizados para organizar, transformar y evaluar información recolectada en una investigación. Incluyen la codificación, tabulación y el uso de software estadístico para análisis cuantitativo, así como la categorización y la interpretación temática para análisis cualitativo. Estas técnicas permiten extraer conclusiones válidas y respaldar hallazgos investigativos (Hernández y otros, 2014).

Para la revisión documental, se recopilaron y examinaron documentos relevantes como legislación, reglamentos, informes de políticas y estudios anteriores. Este material se organizó lógicamente y por categorías temáticas para facilitar el análisis. En cambio, el análisis de datos se realizó mediante análisis de contenido, donde se identificaron y codificaron temas clave, discrepancias y patrones en la documentación. Esto permitió una comprensión estructurada de cómo la legislación actual afecta la operación de las agencias de bienes raíces y las compañías constructoras, y cómo contribuye a prevenir estafas.

Para las entrevistas estructuradas, se realizarán transcripciones para asegurar que toda la información relevante sea capturada y esté lista para el análisis. En cambio, para el análisis de datos se aplicó el método de análisis temático para explorar las transcripciones. Se desarrollaron códigos y categorías emergentes que reflejasen las perspectivas de los participantes sobre la eficacia de la normativa actual y las áreas de mejora necesarias. Este análisis también ayudó a identificar discrepancias entre la ley y su aplicación práctica, así como las experiencias y desafíos enfrentados por los actores clave.

Para las encuestas, se utilizaron técnicas estadísticas para procesar y analizar los datos recolectados. Esto incluyó la aplicación de métodos descriptivos para resumir las características básicas del conjunto de datos para determinar diferencias y relaciones significativas. Los resultados ayudaron a cuantificar las actitudes y opiniones de los participantes respecto a la eficacia de la normativa actual y a identificar áreas críticas para la mejora. Este enfoque también permitirá detectar patrones y tendencias significativas en las respuestas, proporcionando una base sólida para recomendaciones basadas en evidencia.

Los hallazgos de ambos procedimientos se integraron para proporcionar una visión comprensiva del estado actual del marco regulador en el sector inmobiliario de Honduras. La comparación de datos de fuentes documentales con las percepciones y experiencias de los entrevistados enriquecerá la interpretación y permitirá elaborar recomendaciones bien fundamentadas para mejorar la regulación y supervisión de las agencias y compañías involucradas.

3.6 Aspectos Éticos

Los aspectos éticos en investigación se refieren a principios fundamentales que garantizan el respeto por la dignidad, derechos y bienestar de los participantes. Incluyen obtener el consentimiento informado, asegurar la confidencialidad y privacidad de los datos,

evitar el daño y tratar a los sujetos de manera justa. También implican mantener la integridad científica, como la objetividad en la presentación de resultados y la declaración de cualquier conflicto de interés. Cumplir con estos estándares éticos es crucial para la validez y credibilidad del estudio (Hernández y otros, 2014).

En la investigación sobre el mercado inmobiliario en Honduras, es fundamental adherirse a estrictos principios éticos para garantizar la integridad y credibilidad del estudio. Primero, se debe obtener el consentimiento informado (Anexo 3) de todos los participantes, asegurando que comprendan el propósito de la investigación, los procedimientos involucrados, y su derecho a retirarse en cualquier momento sin consecuencias. La confidencialidad de los datos recogidos es primordial; se deben anonimizar las identidades de los participantes para proteger su privacidad y se utilizarán solo con fines de investigación.

Además, se evitó cualquier forma de sesgo o conflicto de interés que pueda influir en los resultados del estudio. Esto implica una presentación transparente y objetiva de los hallazgos, independientemente de las posibles implicaciones para las partes interesadas o patrocinadores. Finalmente, es esencial asegurar que todos los aspectos de la investigación se lleven a cabo de acuerdo con las normativas legales vigentes y los estándares internacionales de investigación ética, incluyendo la revisión y aprobación del protocolo de investigación por un comité ético competente. Estas prácticas no solo fortalecen la calidad metodológica del estudio, sino que también fomentan la confianza y el respeto hacia la investigación dentro de la comunidad y entre los participantes.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y ANALISIS

Este capítulo muestra los resultados obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos establecidos en el capítulo de Metodología. Asimismo, presenta el análisis de los datos recolectados, donde se detallan los hallazgos más relevantes a través de tablas y gráficos, según los objetivos y preguntas de la investigación establecidos en el Planteamiento de la Investigación.

4.1 Revisión Bibliográfica

La revisión bibliográfica realizada se centró en la normativa hondureña aplicable a la estafa en el sector inmobiliario. Se analiza la Constitución de la República, que, aunque no menciona específicamente la estafa en este sector, establece principios generales de legalidad, transparencia y protección de derechos humanos. El Código Penal (Decreto No. 144-83, en sus artículos 240 a 242, define y sanciona el delito de estafa, estableciendo penas según la cuantía defraudada. La Ley de Inquilinato (Decreto 50-1966) regula los derechos y obligaciones de arrendadores e inquilinos, contribuyendo a prevenir abusos en contratos de alquiler. Finalmente, la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004) fortalece la seguridad jurídica de los titulares de propiedad inmobiliaria, dificultando la comisión de fraudes en este ámbito.

En cuanto al Derecho Comparado, en España, se estudia la Ley Hipotecaria (Real Decreto de 8 de febrero de 1861), que es una norma fundamental para la gestión de bienes inmuebles. Esta ley establece la obligatoriedad de inscribir actos y contratos relativos a bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, garantizando la preferencia de los derechos inscritos sobre los no inscritos. Además, regula la ejecución hipotecaria y prevé anotaciones

preventivas y sanciones para prevenir fraudes, incluyendo la responsabilidad de los registradores.

En Perú, la norma estudiada es la Ley que Regula el Mercado de Valores (Decreto Legislativo N° 861; publicado el 5 de octubre de 1996), que se centra en la transparencia y veracidad de la información sobre proyectos inmobiliarios. Esta ley obliga a proporcionar información veraz, suficiente y oportuna, con la Superintendencia del Mercado de Valores encargada de la supervisión y fiscalización. La ley también establece la responsabilidad de los intermediarios financieros y sanciones por incumplimiento.

En Colombia, se examina la Ley de Vivienda (Ley 1537 de 2012), que regula los requisitos y obligaciones de constructores y urbanizadores. Esta ley exige licencias y permisos, la presentación de garantías y el cumplimiento de normas técnicas. Además, proporciona garantías para los compradores de viviendas nuevas y establece programas de subsidios y financiación, previniendo fraudes a través de la supervisión de licencias y permisos.

Tabla 1 Cuadro de Derecho Comparado.

Criterio / País	España	Perú	Colombia	Honduras
Leyes específicas	Ley Hipotecaria: Establece la obligación de inscribir actos y contratos relativos a	Ley que Regula el Mercado de Valores: Obliga a proporcionar información veraz, suficiente y oportuna sobre	Ley de Vivienda: Requisitos y obligaciones para constructores y urbanizadores,	Ley de Inquilinato: Protección contra abusos del arrendador (artículo 28). Multas por cobros excesivos (Artículo

	<p>bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad (artículos 2, 9 y siguientes). Preferencia a derechos inscritos sobre no inscritos. Ejecución hipotecaria (artículos 17, 24 y 129).</p>	<p>proyectos inmobiliarios (artículos 27, 32-34). La Superintendencia del Mercado de Valores supervisa el cumplimiento (artículos 219 y siguientes). Responsabilidad de intermediarios financieros (artículos 102 y siguientes).</p>	<p>incluyendo licencias y permisos, presentación de garantías y cumplimiento de normas técnicas (artículos 2-6). Garantías para compradores de vivienda nueva (artículo 18). Programas de subsidios y financiación (artículos 41 y siguientes).</p>	<p>74). Sanciones por imposición de restricciones ilegales (artículo 75). Registro público de morosos (artículo 82). Documentos para burlar la renta legal no válidos (artículo 29).</p>
--	--	--	---	--

Criterio / País	España	Perú	Colombia	Honduras
Protección contra la estafa	<p>Anotaciones preventivas y cancelación de inscripciones para prevenir fraudes.</p> <p>Responsabilidad de registradores (artículos 27, 39, 41, 50).</p> <p>Sanciones por infracciones y sobornos (artículos 123-124).</p>	<p>Provisión de información veraz para prevenir estafas en el mercado de valores.</p> <p>Supervisión y fiscalización por la Superintendencia del Mercado de Valores para asegurar transparencia (artículos 219 y siguientes).</p>	<p>Garantías para compradores de vivienda y cumplimiento de normas técnicas previenen fraudes.</p> <p>Supervisión de licencias y permisos (artículos 2-6).</p>	<p>Anotaciones preventivas y cancelación de inscripciones para evitar fraudes (artículos 27, 39, 41).</p> <p>Responsabilidad de registradores (artículo 50).</p> <p>Sanciones por infracciones, uso no autorizado de bases de datos y sobornos (artículos 123-124).</p>
Responsabilidad y sanciones	Multas y responsabilidad	Responsabilidad de	Responsabilidad de constructores	Multas por cobros

	penal para registradores y terceros que cometen fraudes (artículos 123-124).	intermediarios financieros y sanciones por incumplimiento (artículos 102 y siguientes, 219 y siguientes).	y urbanizadores por no cumplir con garantías y normas técnicas (artículos 2-6, 18).	excesivos (artículo 74). Sanciones por abusos del arrendador y restricciones ilegales (artículo 75). Responsabilidad penal para registradores (artículo 50). Sanciones por adulteración de documentos y sobornos (artículos 123-124).
Supervisión y fiscalización	Registro de la Propiedad supervisa inscripciones y anotaciones.	Superintendencia del Mercado de Valores supervisa la información	Autoridades supervisan el cumplimiento de requisitos y	Juzgados de inquilinato llevan registro de morosos y supervisan

		proporcionada por emisores de valores.	obligaciones de constructores.	abusos del arrendador (artículo 82).
--	--	--	-----------------------------------	--

Fuente: elaboración propia.

4.1.1 Análisis de los Resultados del Derecho Comparado.

En Honduras, la Ley de Inquilinato y la Ley de la Propiedad ofrecen protección integral contra abusos y fraudes. Estas leyes establecen mecanismos como las anotaciones preventivas y la responsabilidad de los registradores, así como sanciones severas para quienes cometen infracciones. La existencia de un registro público de morosos y la supervisión de los juzgados de inquilinato refuerzan estas medidas, asegurando que las transacciones inmobiliarias se realicen de manera justa y transparente.

Según esta comparativa, la regulación del mercado inmobiliario en España, Perú, Colombia y Honduras revela un enfoque diverso y específico en cada país para garantizar transacciones justas y transparentes. En España, la Ley Hipotecaria establece una estructura sólida para la inscripción de actos y contratos relativos a bienes inmuebles, garantizando la prioridad de los derechos inscritos y un proceso claro para la ejecución hipotecaria. Esta normativa es complementada con anotaciones preventivas y la responsabilidad de los registradores, lo que minimiza el riesgo de fraudes y asegura la transparencia en las transacciones.

En Perú, la Ley que Regula el Mercado de Valores impone obligaciones a los emisores de valores para proporcionar información veraz y oportuna sobre los proyectos inmobiliarios. La Superintendencia del Mercado de Valores supervisa el cumplimiento de estas disposiciones, asegurando que los intermediarios financieros actúen con diligencia y

transparencia. Este enfoque previene estafas y protege a los inversionistas, promoviendo un mercado de valores inmobiliario confiable y transparente.

Colombia, a través de la Ley de Vivienda, se centra en regular las actividades de constructores y urbanizadores, estableciendo requisitos estrictos para licencias y permisos, así como garantías para los compradores de viviendas nuevas. La supervisión de las autoridades sobre el cumplimiento de estas normas técnicas y la provisión de subsidios y financiación contribuyen a un mercado inmobiliario seguro y accesible, protegiendo tanto a los compradores como a los inversionistas.

Este análisis comparativo permite identificar buenas prácticas y áreas de mejora, contribuyendo al fortalecimiento de las regulaciones y la protección de los derechos de los involucrados en las transacciones inmobiliarias en el caso de Honduras.

4.2 Entrevistas.

4.2.1 Resultados de las Entrevistas

Los expertos son profesionales de las áreas de derecho y gestión inmobiliaria, con experiencia de más de cinco años en entornos jurídico relacionados con proyectos de construcción y comercialización de viviendas. Con esas características, se consiguieron datos muy importantes para el desarrollo del estudio actual. El total de participantes fue de 3 expertos. Se hizo entrevista cara a cara, con el abogado y gerente general de Constructora R y G, Roberto Castillo, el día 12 de mayo; con la apoderada legal y arquitecta Consa Constructora, Valerie Guzmán, el día 14 de mayo; y con la gerente de Banca Hipotecaria de BAC Honduras, Liliana Alvarado, el día 26 de mayo de 2024.

Tabla 2 Preguntas y repuestas de la entrevista.

Preguntas	Entrevistados		
	Repuestas del Abogado y Gerente General Roberto Castillo	Respuestas de la Apoderada legal y arquitecta Valerie Guzmán	Respuestas de la Gerente de Banca Hipotecaria de BAC Honduras, Liliana Alvarado
1. ¿Cuáles son las principales regulaciones legales vigentes que rigen el mercado inmobiliario en Honduras?	No hay muchas	En sí regulaciones legales no hay, solamente los procesos estandarizados para los proyectos a realizar, mismos van de la mano con los permisos necesarios	Con regulaciones en sí, no se cuenta, como institución financiera tenemos nuestras regulaciones al momento de ejecución de préstamos para sector inmobiliario
2. ¿Cómo se comparan estas regulaciones con las normativas internacionales de protección al consumidor en bienes raíces?	Al no haber regulaciones en el país, vemos las regulaciones que poseen otros países, mismas deberían ser imitadas.	de haber más regulaciones en pro del consumidor, se podrían comparar con las aplicadas en otros países, las que serían de buen beneficio.	Es de ver qué regulaciones tienen otros países, para así poder aplicarlos en el nuestro, pero el consumidor al momento que la solicitud de un producto para compra de un

			inmueble, va asegurado que todo esté en orden, tanto para el banco como para el consumidor.
3. ¿Existen lagunas legales que afecten la efectividad de estas regulaciones?	Sí, deben aplicarse leyes en beneficio de todos los involucrados	Si existen. Deberían aplicarse regulaciones más severas para los desarrolladores de proyectos, como de los mismos dueños directos de viviendas al momento de efectuar ese tipo de transacciones.	Se podría decir que sí.
4. ¿Cómo han evolucionado las regulaciones legales del sector inmobiliario en la última década?	Casi nulas	Deben aplicarse regulaciones, no es que haya en si.	No mucho, falta demasiado.
5. ¿Qué leyes específicas han sido	Leyes específicas a este rubro no hay en sí, sino las	Leyes específicas en si no tenemos, el consumidor en muchos	Creería que leyes, específicamente para este rubro no existen, y

<p>implementadas recientemente para combatir las estafas inmobiliarias?</p>	<p>mismas leyes que abarcan el delito que pueda cometerse, y que incluya este sector</p>	<p>casos está desprotegido, y las leyes que se aplican son la que son comprobadas según el código penal, que abarca muchos factores relacionados. más no enfocados en este rubro.</p>	<p>las leyes aplicables son las mismas que están estipuladas en el Código Penal, en donde abarca el delito, pero no exclusivamente para rubro inmobiliario.</p>
<p>6. ¿Qué instituciones son responsables de la supervisión y cumplimiento de las leyes inmobiliarias en Honduras?</p>	<p>Debería existir una por parte del Estado, y el sector jurídico.</p>	<p>No tenemos una institución enfocada solamente en este rubro.</p>	<p>Debería de crearse una institución para esto exclusivamente.</p>
<p>7. ¿Cómo se coordina el trabajo entre estas instituciones para</p>	<p>En este momento no existe una coordinación específica.</p>	<p>Cuando sucede un caso de estafa en este sector, existe primero la denuncia ante el Ministerio Público o</p>	<p>Al haber una institución que vele por el consumidor, se crearían normativas para protección</p>

proteger a los consumidores?		ante la DPI, y los procesos de investigación sin demasiados largos, en donde el consumidor cae en desesperanza de encontrar respuesta efectiva.	
8. ¿Qué recursos y capacidades tienen estas instituciones para llevar a cabo su labor?	No hay	Las dependencias encargadas no son eficientes.	No hay
9. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrentan estas instituciones en su labor diaria?	Son muchos los desafíos.	Las faltas de regulaciones efectivas.	Al crear una institución para este rubro, habría muchos desafíos por delante.
10. ¿Cómo evaluaría la eficacia de estas	No tan competitivas	Malas	Podría decirse que débiles.

<p>instituciones en la prevención y manejo de fraudes inmobiliarios?</p>			
<p>11. ¿Cómo han impactado las regulaciones existentes en las prácticas de los agentes inmobiliarios?</p>	<p>No ha habido mucho impacto para prevenir que personas sean afectadas.</p>	<p>Los agentes inmobiliarias son los que deben cuidar su prestigio para hacer su labor de manera efectiva, pero hay muchos que saben que no hay regulaciones y de eso se valen para seguir operando de manera maliciosa y se llevan afectando al consumidor.</p>	<p>Debe haber más regulaciones para control de muchos agentes inmobiliarios, que inescrupulosa mente dañan al consumidor.</p>
<p>12. ¿Hay evidencia de que las regulaciones han mejorado la transparencia y la</p>	<p>No hay</p>	<p>No la hay</p>	<p>No las hay</p>

equidad en el mercado inmobiliario?			
13. ¿Qué medidas adicionales podrían implementarse para fortalecer las regulaciones actuales?	Que se estipularan leyes en donde pueda existir la prevención a estos delitos	Más que todo enfocarse a que el consumidor esté respaldado.	Crear primeramente regulaciones fuertes y dar seguimiento para su efectividad, luego de esto fortalecerlas para que su efectividad sea excelente
14. ¿Cómo ha respondido el mercado a las regulaciones más estrictas introducidas en los últimos años?	El sector inmobiliario camina de manera acelerada en nuestro país, solo que las regulaciones son mínimas.	Deben aplicarse medidas regulatorias para evitar estafas, en este momento no las hay.	El mercado inmobiliario ha crecido ágilmente en los últimos años, sin regulaciones, y es a esto que muchos consumidores han sido afectados por las estafas que se presentan.
15. ¿Podría proporcionar ejemplos de cómo las	Las regulaciones son casi nulas, debe implementarse	No podría proporcionar un ejemplo en si, ya que como he mencionado no hay	al no haber regulaciones específicas, me sería imposible proveer

regulaciones han ayudado a prevenir estafas inmobiliarias?	mayor seguimiento a este rubro	regulaciones enfocadas en que este sector se desarrolle de manera muy efectiva.	ejemplos de regulaciones
--	--------------------------------	---	--------------------------

Fuente: elaboración propia.

4.2.2 Análisis de la Entrevistas

Las respuestas de los entrevistados revelan una falta significativa de regulaciones específicas en el mercado inmobiliario hondureño. Roberto Castillo menciona que las regulaciones son mínimas y no hay leyes específicas para combatir las estafas inmobiliarias. Valerie Guzmán confirma esta ausencia de regulaciones, indicando que los procesos estandarizados son la única guía para los proyectos inmobiliarios, mientras que Liliana Alvarado destaca que las instituciones financieras deben seguir sus propias regulaciones para la ejecución de préstamos, en ausencia de una normativa estatal específica.

Los expertos coinciden en que las comparaciones con las normativas internacionales revelan una brecha significativa. Castillo y Guzmán sugieren que Honduras debería imitar las regulaciones de otros países para mejorar la protección del consumidor. Alvarado añade que, aunque el consumidor puede sentirse seguro con el respaldo del banco, el marco legal del país es insuficiente.

El análisis normativo de las entrevistas destaca la necesidad de desarrollar y fortalecer las regulaciones inmobiliarias en Honduras. Actualmente, no existen leyes específicas que aborden de manera adecuada los desafíos del sector. La Ley de Inquilinato y el Código Penal son las normativas más cercanas, pero carecen de especificidad para combatir eficazmente las estafas inmobiliarias. Las instituciones responsables de la supervisión y cumplimiento de

las leyes inmobiliarias, según los entrevistados, son prácticamente inexistentes. Castillo sugiere que debería existir una institución específica por parte del Estado y el sector jurídico. Guzmán señala la ausencia de una institución dedicada exclusivamente al rubro inmobiliario, y Alvarado coincide en la necesidad de crear una institución para supervisar este sector.

La coordinación entre instituciones para proteger a los consumidores es otro punto débil. Actualmente, no hay una coordinación específica, y los procesos de denuncia e investigación son largos y frustrantes para los consumidores. Las dependencias encargadas no son eficientes y carecen de los recursos necesarios para llevar a cabo su labor de manera efectiva. Los principales desafíos que enfrentan estas instituciones incluyen la falta de regulaciones efectivas, la necesidad de crear una nueva institución para el sector inmobiliario y la implementación de regulaciones fuertes y seguidas. Los entrevistados evalúan la eficacia de las instituciones en la prevención y manejo de fraudes inmobiliarios como débil y no competitiva.

Según la Teoría de la Regulación es esencial implementar regulaciones adecuadas y efectivas para proteger a los consumidores de prácticas deshonestas. Las entrevistas revelan una ausencia de un marco regulatorio robusto en Honduras, lo que expone a los consumidores a fraudes y estafas. La necesidad de desarrollar leyes específicas que aborden los desafíos del mercado inmobiliario y de crear instituciones responsables de su cumplimiento es fundamental para garantizar un entorno de mercado justo y seguro.

Según la Teoría de la Educación y Concientización del Consumidor se debe subrayar la importancia de informar y educar a los consumidores sobre sus derechos y los riesgos asociados con las transacciones inmobiliarias. Los entrevistados coinciden en que la falta de regulaciones claras y específicas deja a los consumidores desprotegidos y vulnerables a fraudes. Implementar programas educativos y campañas de información puede empoderar a

los consumidores para tomar decisiones informadas y reducir el riesgo de ser víctimas de estafas.

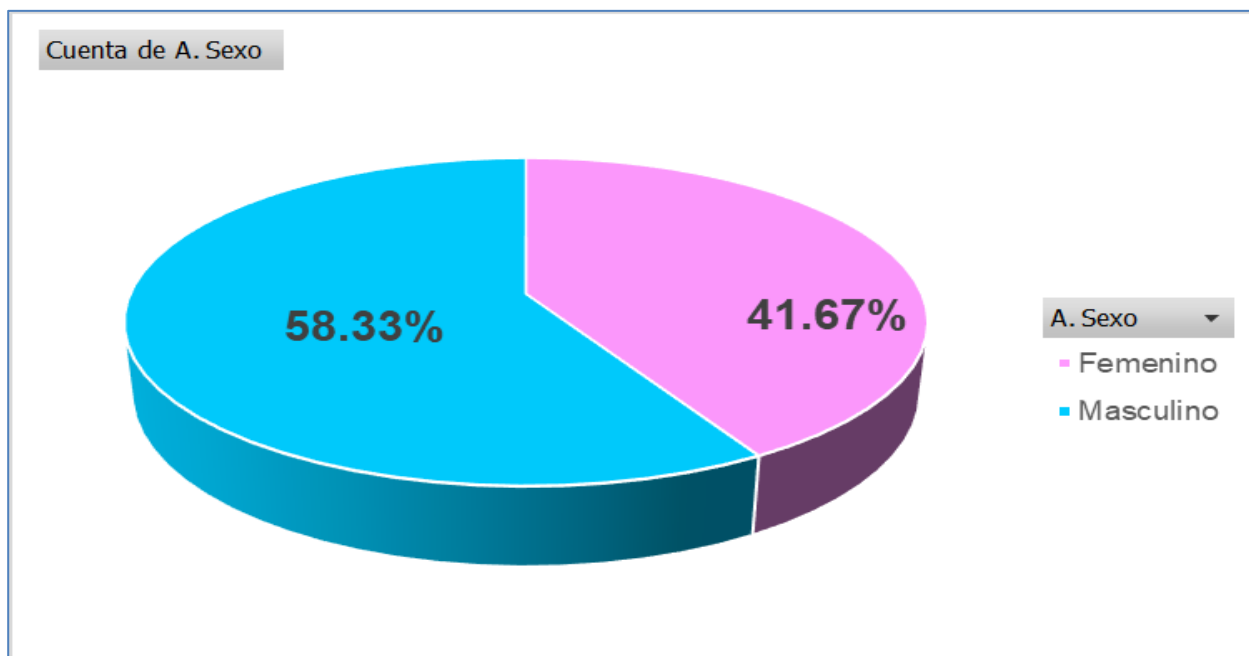
Para la Teoría del Cumplimiento y Aplicación de la Ley existe la necesidad de hacer cumplir rigurosamente las regulaciones y leyes vigentes. Las entrevistas indican que las sanciones y medidas disciplinarias actuales son insuficientes para disuadir las prácticas fraudulentas en el sector inmobiliario. Fortalecer las instituciones encargadas de la supervisión y garantizar la aplicación efectiva de las sanciones es crucial para mantener la integridad y la confianza en el mercado.

Las entrevistas con los expertos en derecho y gestión inmobiliaria en Honduras destacan la urgente necesidad de mejorar el marco regulatorio del sector inmobiliario. La falta de leyes específicas y la ausencia de instituciones dedicadas a la supervisión y cumplimiento de las normativas actuales son los principales desafíos que enfrentan los consumidores y profesionales del sector. Implementar regulaciones robustas, crear instituciones responsables de su cumplimiento, y educar a los consumidores sobre sus derechos y los riesgos asociados con las transacciones inmobiliarias son pasos esenciales para fortalecer el mercado inmobiliario en Honduras. Estas medidas no solo protegerán a los consumidores de prácticas deshonestas, sino que también promoverán un entorno de mercado más justo, seguro y confiable.

4.3 Resultado y análisis de la Encuesta

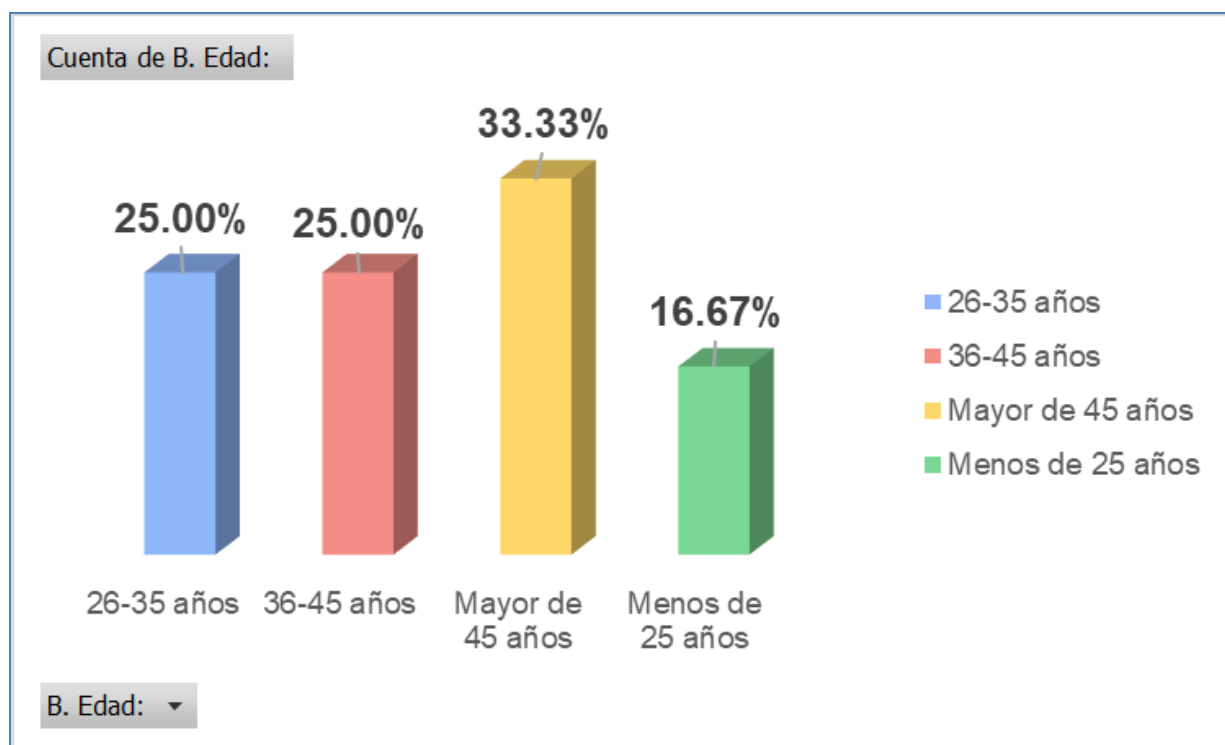
4.3.1 Datos Demográficos de los Encuestados.

Gráfico 1 Sexo de los encuestados



Fuente: elaboración propia.

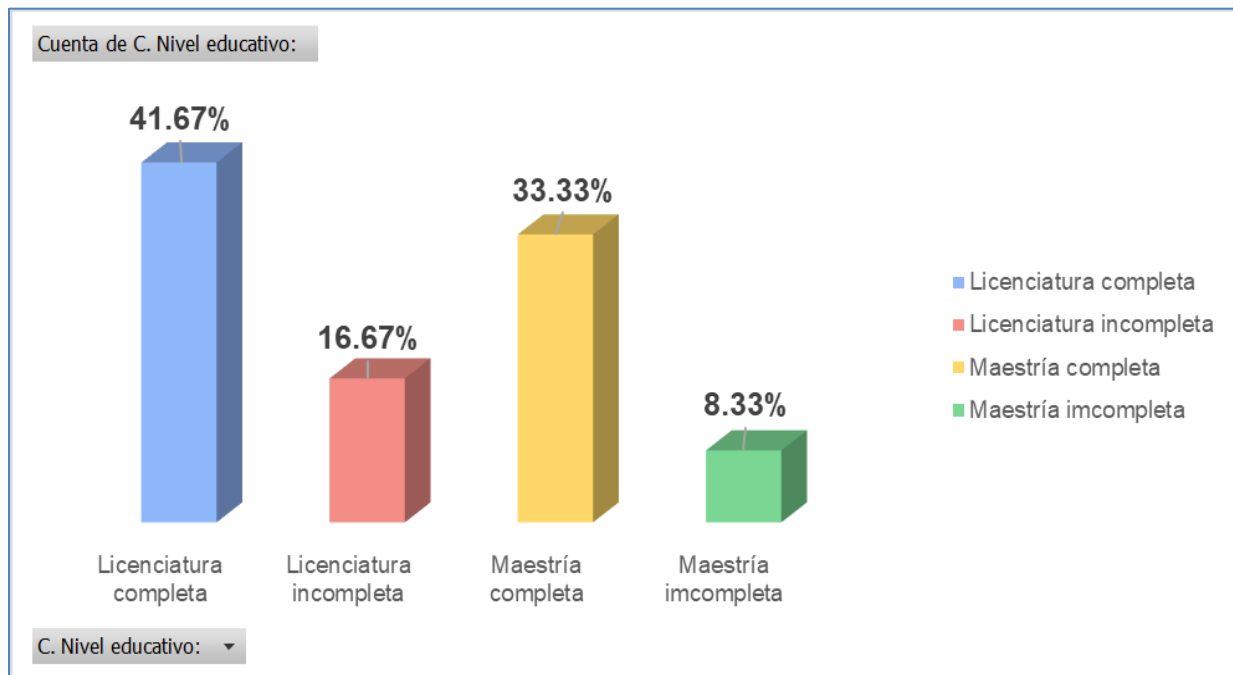
Los resultados muestran que el 41.67% corresponde a individuos de sexo femenino y el 58.33% a individuos de sexo masculino, sumando en conjunto el 100% de la muestra analizada. Esta distribución indica una mayor representación de individuos de sexo masculino en comparación con los de sexo femenino. Es esencial recordar que la muestra fue seleccionada por conveniencia, lo cual proporciona una visión específica de la composición de género dentro de la muestra estudiada.

Gráfico 2 Edad de los encuestados

Fuente: elaboración propia.

Los resultados muestran la distribución porcentual según el grupo de edad. El 25.00% de los individuos tiene entre 26-35 años, otro 25.00% tiene entre 36-45 años, el 33.33% es mayor de 45 años, y el 16.67% tiene menos de 25 años.

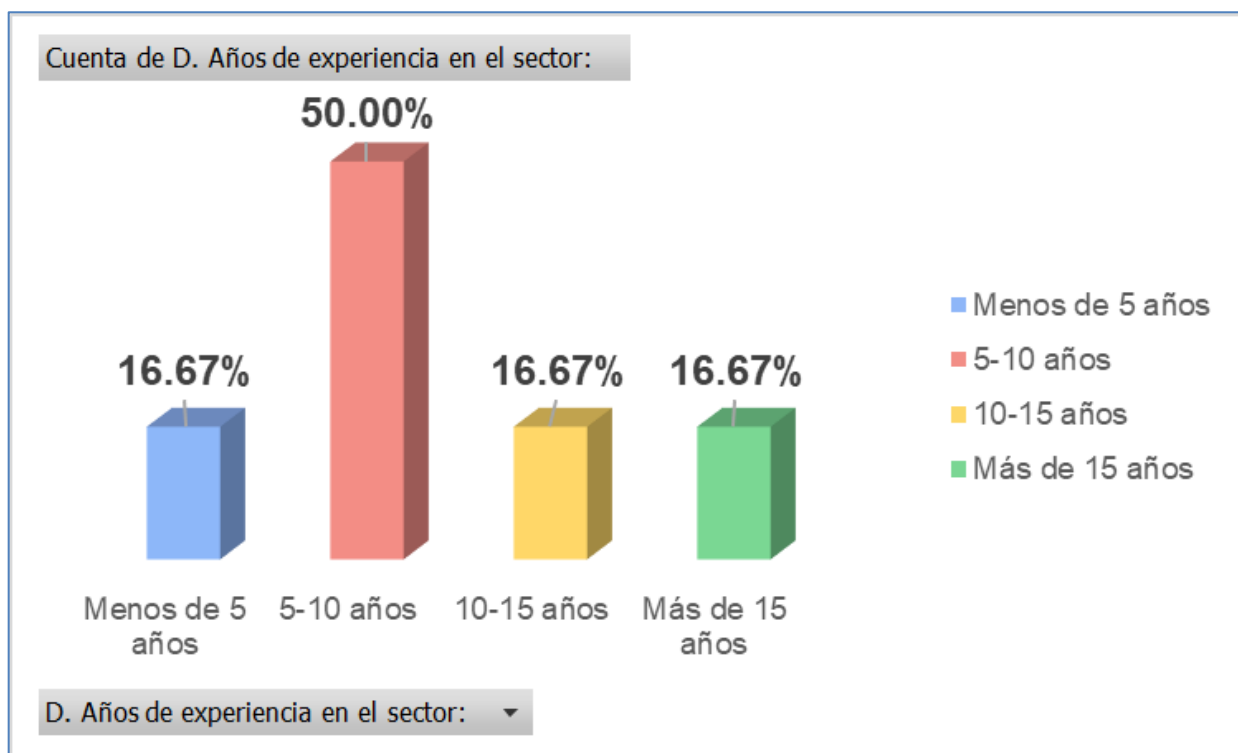
En conjunto, estos porcentajes suman el 100% de la muestra analizada. Esta distribución indica que la mayor proporción de individuos se encuentra en el grupo de edad de mayores de 45 años, mientras que el grupo menos representado es el de menores de 25 años. Es esencial recordar que la muestra fue seleccionada por conveniencia.

Gráfico 3 Nivel educativo.

Fuente: elaboración propia.

Los resultados muestran la distribución porcentual según el nivel educativo. El 41.67% de los individuos ha completado la licenciatura, el 16.67% tiene la licenciatura incompleta, el 33.33% ha completado una maestría y el 8.33% tiene la maestría incompleta.

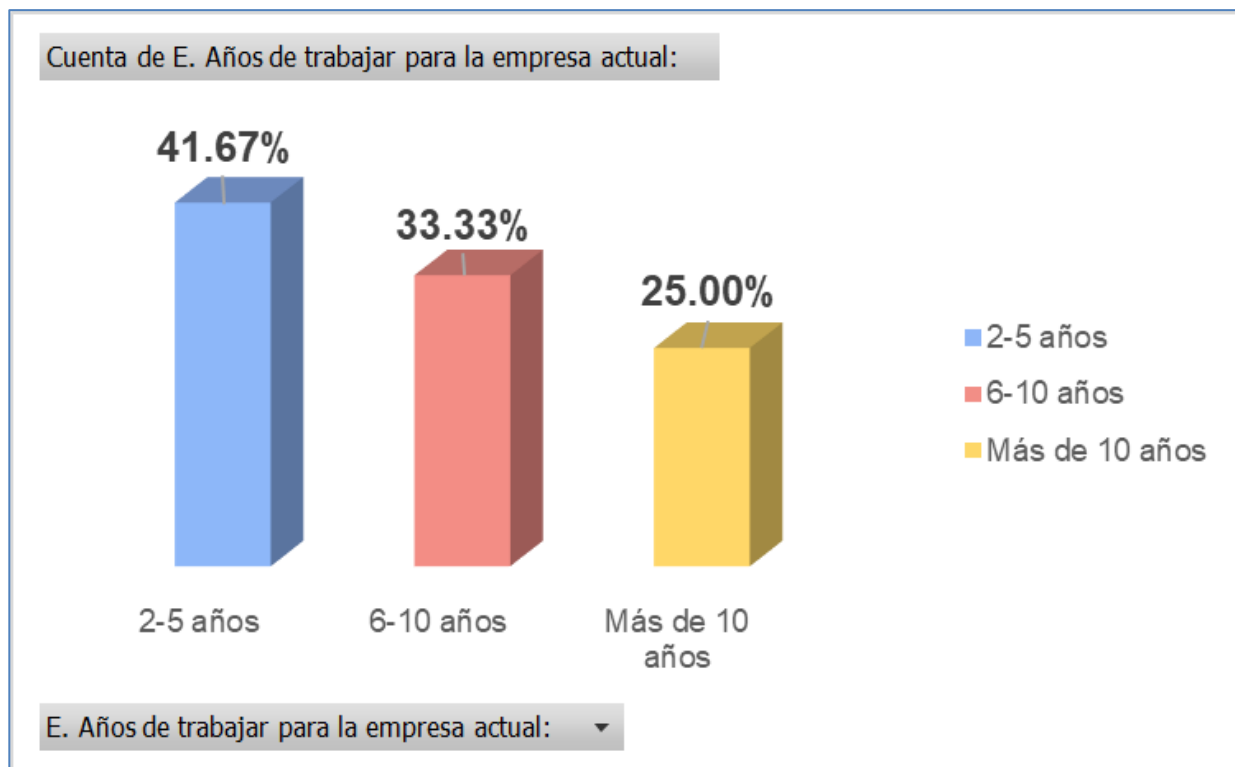
Estos porcentajes suman el 100% de la muestra analizada. Esta distribución indica que la mayor proporción de individuos ha completado la licenciatura, mientras que el grupo menos representado es el de aquellos con maestría incompleta. Es esencial recordar que la muestra fue seleccionada por conveniencia.

Gráfico 4 Años de experiencia en el sector.

Fuente: elaboración propia.

Los resultados muestran la distribución porcentual según los años de experiencia en el sector. El 16.67% de los individuos tiene menos de 5 años de experiencia, el 50.00% tiene entre 5-10 años, el 16.67% tiene entre 10-15 años y otro 16.67% tiene más de 15 años de experiencia. En conjunto, estos porcentajes suman el 100% de la muestra analizada.

Esta distribución indica que la mayor proporción de individuos tiene entre 5-10 años de experiencia en el sector, mientras que los demás grupos de experiencia están igualmente representados con un 16.67% cada uno. Es esencial recordar que la muestra fue seleccionada por conveniencia.

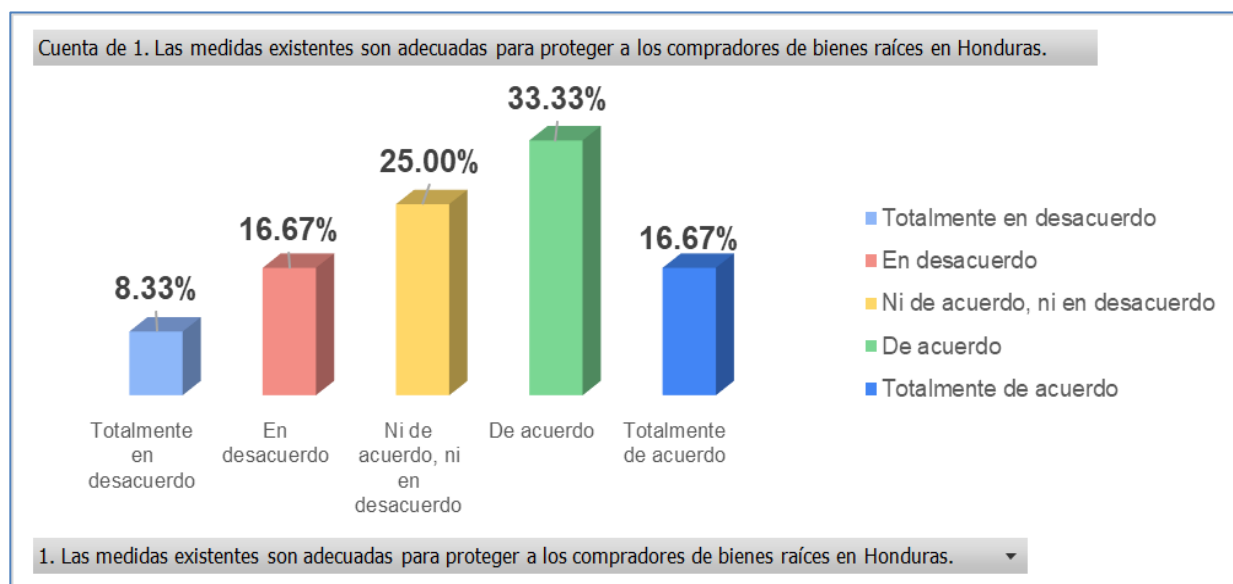
Gráfico 5 Años de trabajar para la empresa actual.

Fuente: elaboración propia.

Los resultados presentados muestran la distribución porcentual según los años de trabajo en la empresa actual. El 41.67% de los individuos ha trabajado entre 2-5 años, el 33.33% entre 6-10 años, y el 25.00% ha trabajado más de 10 años.

En conjunto, estos porcentajes suman el 100% de la muestra analizada. Esta distribución indica que la mayor proporción de individuos ha trabajado entre 2-5 años en la empresa actual, seguida por aquellos con 6-10 años y, finalmente, los que han trabajado más de 10 años. Es esencial recordar que la muestra fue seleccionada por conveniencia.

Gráfico 6 Las medidas existentes son adecuadas para proteger a los compradores de bienes raíces en Honduras.

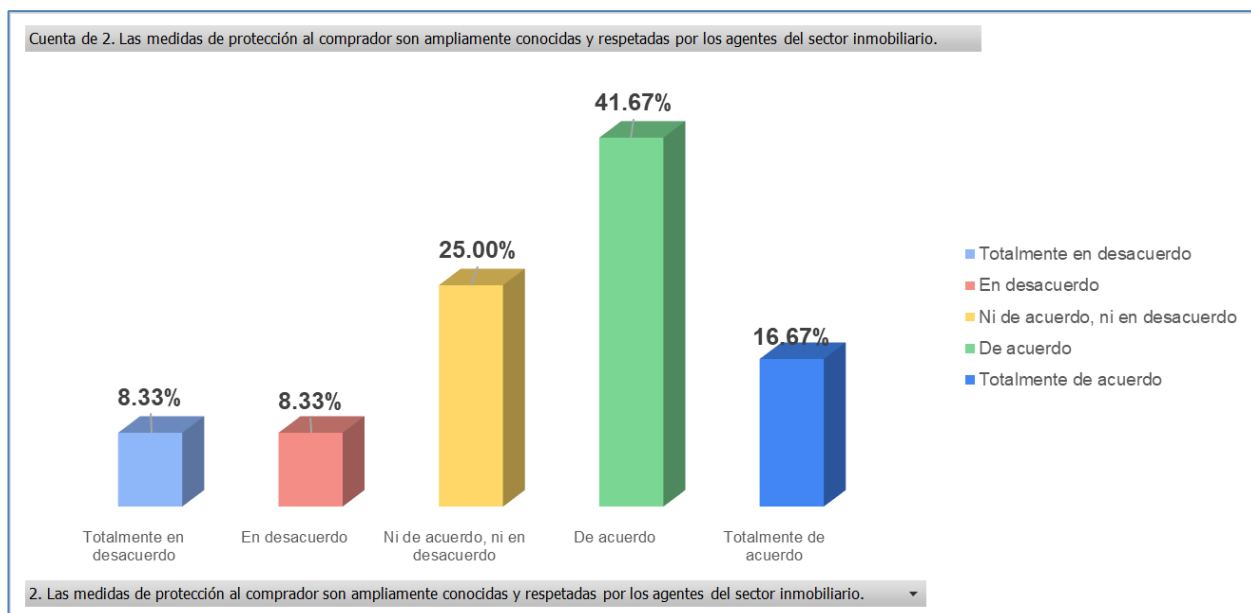


Fuente: elaboración propia.

Los resultados presentados indican la percepción de los encuestados sobre la adecuación de las medidas existentes para proteger a los compradores de bienes raíces en Honduras. El 8.33% está totalmente en desacuerdo, el 16.67% está en desacuerdo, el 25.00% se mantiene neutral, el 33.33% está de acuerdo y el 16.67% está totalmente de acuerdo. En conjunto, estos porcentajes suman el 100% de la muestra analizada.

Estos resultados sugieren una diversidad de opiniones sobre la efectividad de las regulaciones legales y las instituciones encargadas de hacer cumplir dichas normativas en el mercado inmobiliario hondureño. La mayoría de los encuestados se muestra favorable hacia la adecuación de las medidas, aunque existe una proporción significativa que no está de acuerdo o se mantiene neutral, lo que subraya la necesidad de investigar más a fondo las regulaciones existentes y su implementación efectiva.

Gráfico 7 Las medidas de protección al comprador son ampliamente conocidas y respetadas por los agentes del sector inmobiliario.



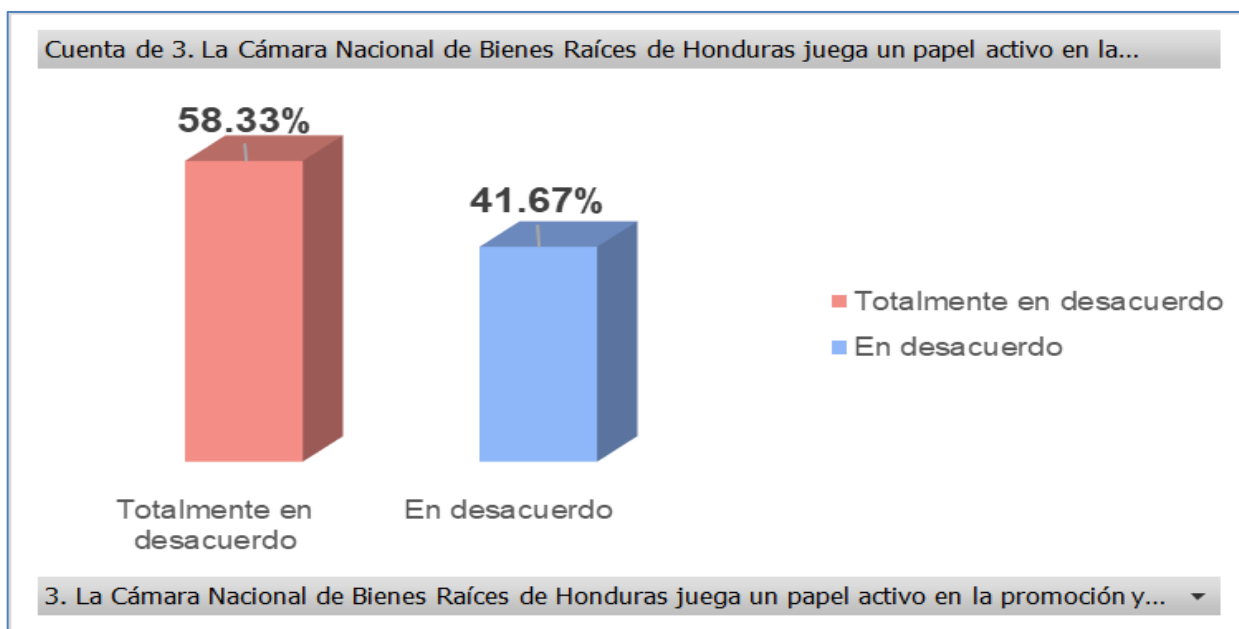
Fuente: elaboración propia.

Los resultados indican la percepción de los encuestados sobre si las medidas de protección al comprador son ampliamente conocidas y respetadas por los agentes del sector inmobiliario en Honduras. El 8.33% está totalmente en desacuerdo, otro 8.33% está en desacuerdo, el 25.00% se mantiene neutral, el 41.67% está de acuerdo y el 16.67% está totalmente de acuerdo. En conjunto, estos porcentajes suman el 100% de la muestra analizada.

Estos resultados sugieren que una mayoría relativa de encuestados (58.34% sumando “de acuerdo” y “totalmente de acuerdo”) percibe que las medidas de protección son conocidas y respetadas por los agentes inmobiliarios. Sin embargo, un 16.66% expresa desacuerdo y un 25.00% permanece neutral, lo que subraya la necesidad de investigar las regulaciones legales del mercado de bienes raíces en Honduras y las instituciones encargadas

de hacer cumplir dichas normativas para entender mejor su eficacia y el grado de cumplimiento por parte de los agentes del sector.

Gráfico 8 La Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras juega un papel activo en la promoción y cumplimiento de las medidas de protección al comprador.

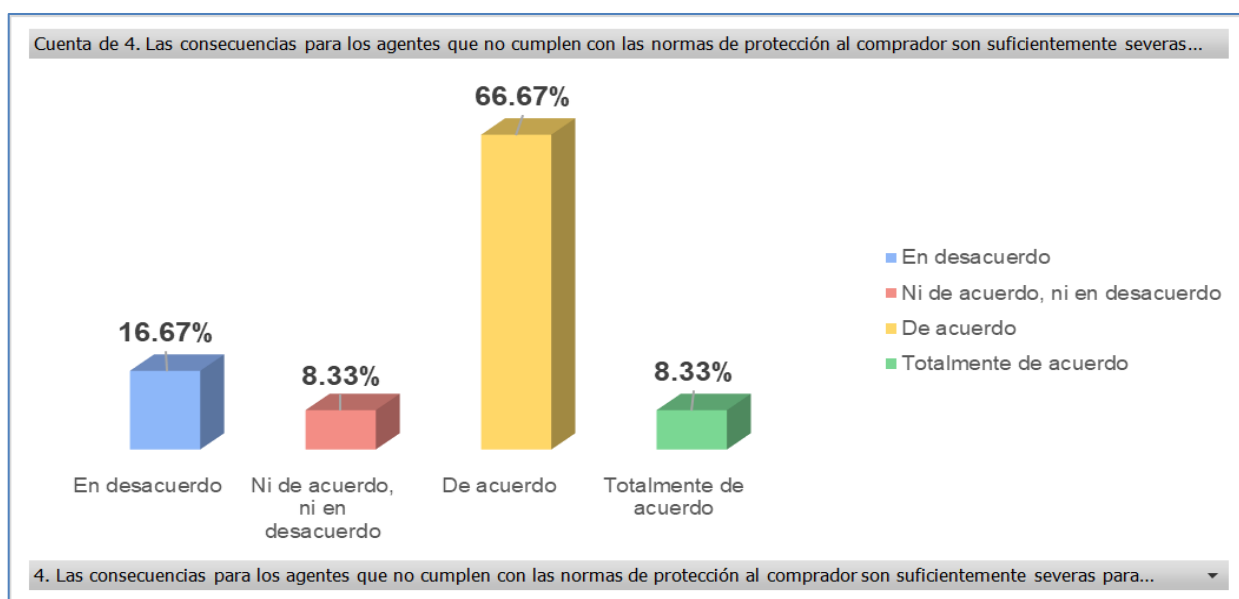


Fuente: elaboración propia.

Los resultados señalan la percepción de los encuestados sobre el papel de la Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras en la promoción y cumplimiento de las medidas de protección al comprador. Solo se presentan dos valores de cinco posibles: el 58.33% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y el 41.67% está en desacuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada. Esto sugiere que una mayoría significativa de los encuestados no percibe a la Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras como una entidad activa en la promoción y cumplimiento de las medidas de protección al comprador. Este resultado resalta la necesidad de investigar más a fondo las acciones de las instituciones involucradas en su

cumplimiento, para entender mejor las razones detrás de esta percepción negativa y explorar posibles áreas de mejora en la promoción y el cumplimiento de dichas normativas.

Gráfico 9 Las consecuencias para los agentes que no cumplen con las normas de protección al comprador son suficientemente severas para disuadir malas prácticas.

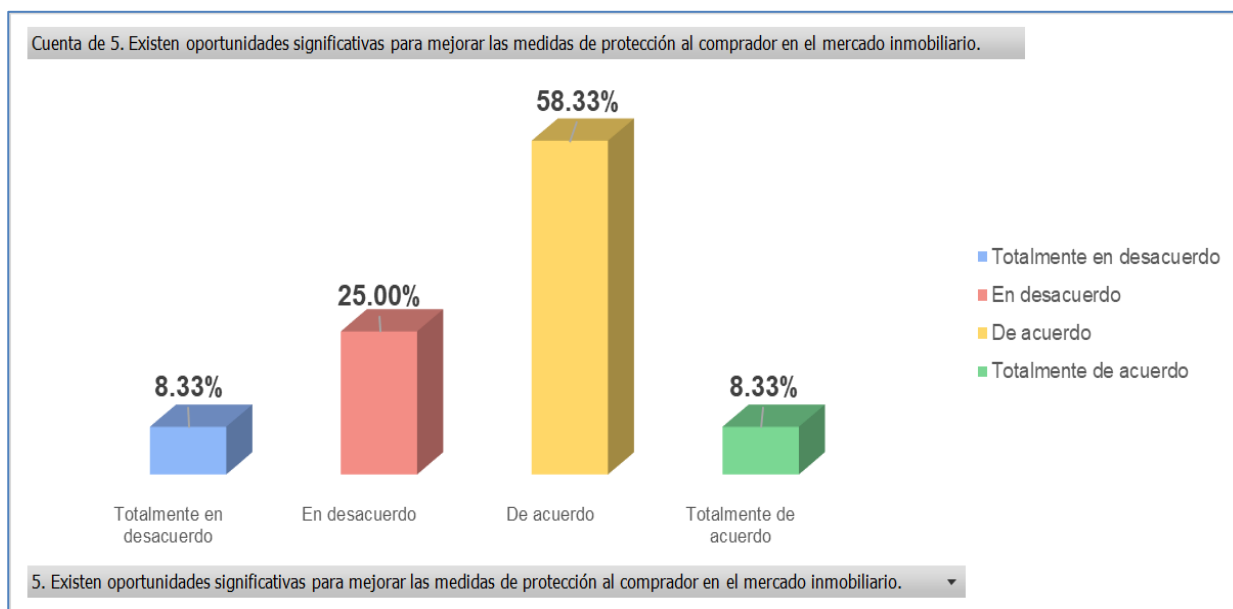


Fuente: elaboración propia.

Los resultados indican la percepción de los encuestados sobre la severidad de las consecuencias para los agentes que no cumplen con las normas de protección al comprador en Honduras. El 16.67% está en desacuerdo, el 8.33% se mantiene neutral, el 66.67% está de acuerdo y el 8.33% está totalmente de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada.

Estos resultados sugieren que una mayoría significativa (75%) percibe que las consecuencias son suficientemente severas para disuadir malas prácticas, mientras que una minoría (16.67%) no está de acuerdo con esta percepción. Este análisis subraya la necesidad de investigar las regulaciones legales del mercado de bienes raíces en Honduras y las instituciones involucradas en su cumplimiento, para evaluar la efectividad de las sanciones y su aplicación en la práctica.

Gráfico 10 Existen oportunidades significativas para mejorar las medidas de protección al comprador en el mercado inmobiliario.

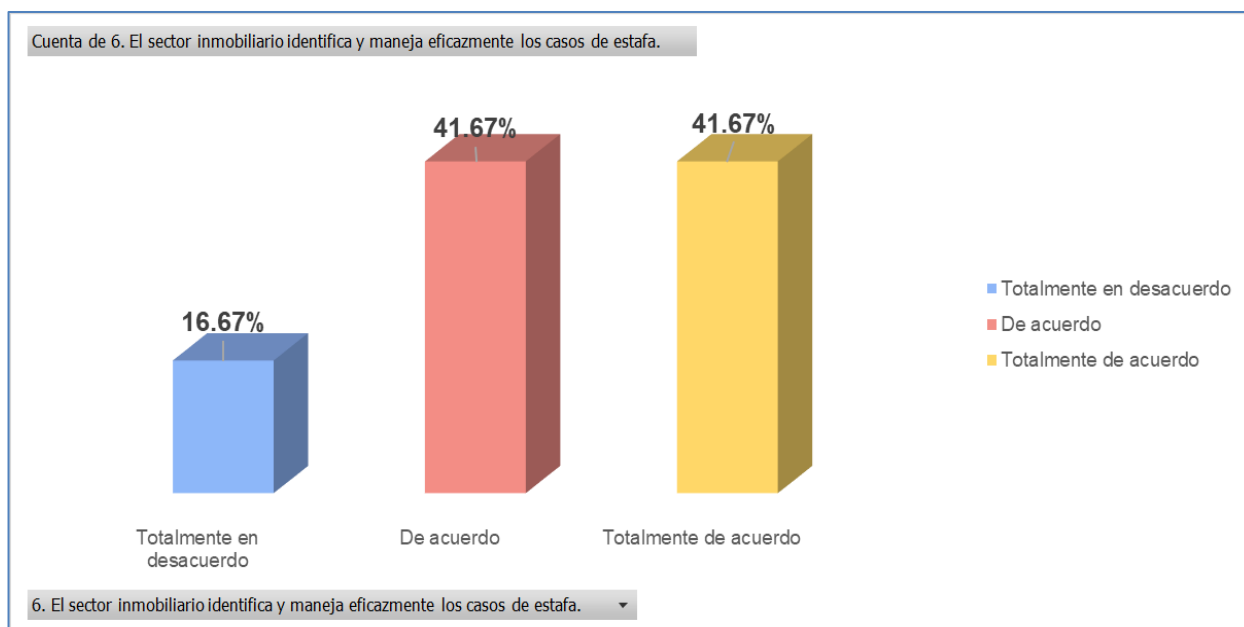


Fuente: elaboración propia.

Los resultados señalan la percepción que tienen los encuestados sobre las oportunidades para mejorar las medidas de protección al comprador en el mercado inmobiliario en Honduras. El 8.33% está totalmente en desacuerdo, el 25.00% está en desacuerdo, el 58.33% está de acuerdo y el 8.33% está totalmente de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada.

Estos resultados sugieren que una mayoría significativa (66.66%) percibe que existen oportunidades significativas para mejorar las medidas de protección al comprador. Esta percepción subraya la importancia de investigar las regulaciones legales vigentes en el mercado de bienes raíces en Honduras y las instituciones involucradas en hacer cumplir dichas normativas, con el fin de identificar áreas específicas que requieren mejora y fortalecer la protección de los compradores en el sector inmobiliario.

Gráfico 11 El sector inmobiliario identifica y maneja eficazmente los casos de estafa.

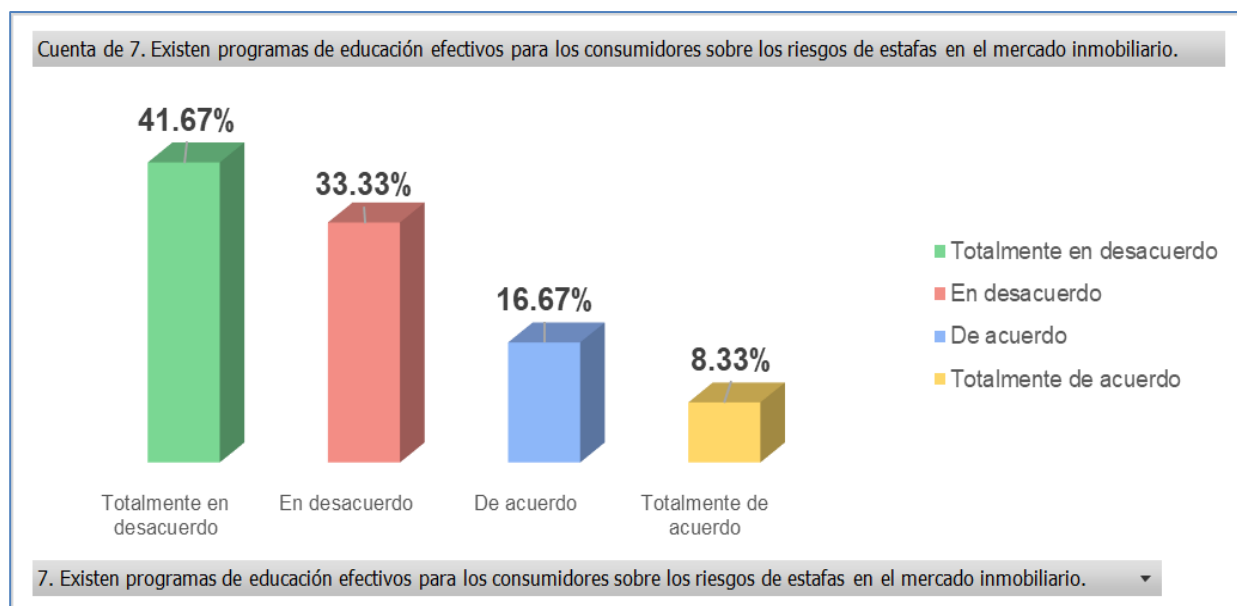


Fuente: elaboración propia.

El 16.67% está totalmente en desacuerdo, mientras que el 41.67% está de acuerdo y otro 41.67% está totalmente de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada. Estos resultados sugieren que una mayoría significativa (83.34%) percibe que el sector inmobiliario maneja eficazmente los casos de estafa.

En relación con la pregunta sobre las regulaciones legales que tiene el mercado de bienes y raíces en Honduras, estos resultados indican que, a pesar de la percepción positiva sobre la gestión de estafas, es crucial determinar si el Estado ha implementado medidas específicas para proteger los derechos de los compradores, regular la expansión del mercado y combatir el lavado de activos y la evasión fiscal en el negocio de bienes raíces. Esto subraya la importancia de un marco regulatorio robusto que respalde y complemente las acciones del sector privado en estos aspectos.

Gráfico 12 Existen programas de educación efectivos para los consumidores sobre los riesgos de estafas en el mercado inmobiliario.

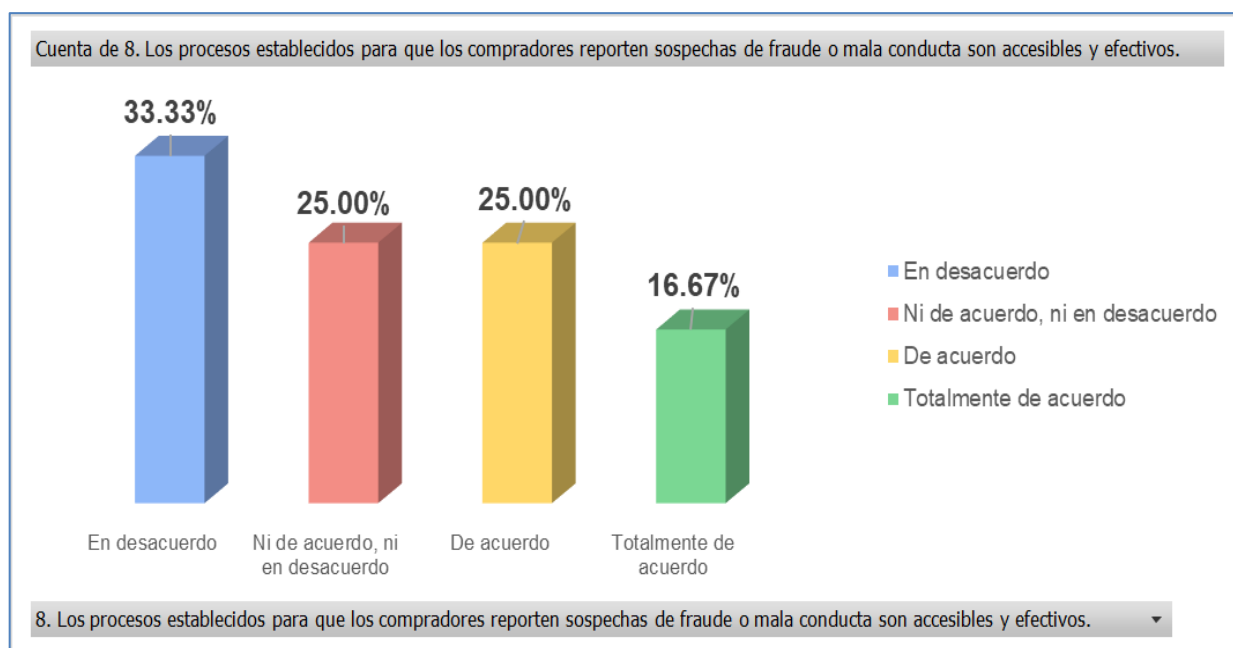


Fuente: elaboración propia.

Los resultados señalan la percepción que tienen los encuestados sobre la existencia de programas de educación efectivos para los consumidores sobre los riesgos de estafas en el mercado inmobiliario. El 41.67% está totalmente en desacuerdo, el 33.33% está en desacuerdo, el 16.67% está de acuerdo y el 8.33% está totalmente de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada. Estos resultados sugieren que una mayoría significativa (75%) no percibe la existencia de programas educativos efectivos en este ámbito.

En relación con las regulaciones legales que tiene el mercado de bienes y raíces en Honduras, estos hallazgos subrayan la necesidad urgente de implementar y fortalecer programas de educación para consumidores. Además, es crucial que el Estado adopte medidas regulatorias robustas para proteger los derechos de los compradores, regular la expansión del mercado, y combatir el lavado de activos y la evasión fiscal en el negocio de bienes raíces, asegurando así una protección integral para los consumidores.

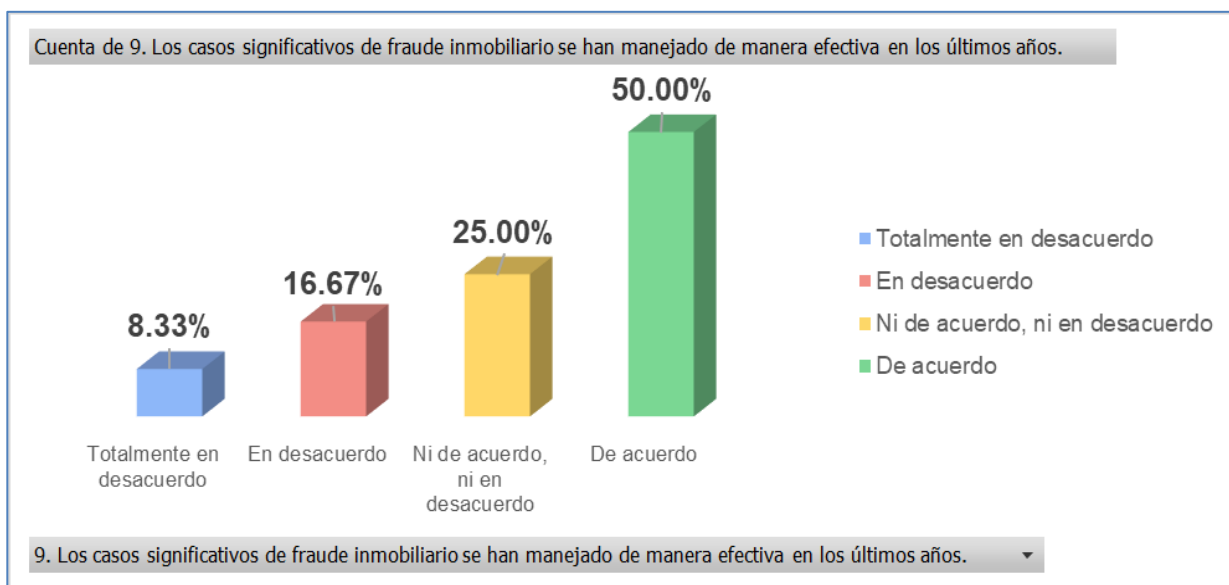
Gráfico 13 Los procesos establecidos para que los compradores reporten sospechas de fraude o mala conducta son accesibles y efectivos.



Fuente: elaboración propia.

El 33.33% está en desacuerdo, el 25.00% se mantiene neutral, el 25.00% está de acuerdo y el 16.67% está totalmente de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada. Estos resultados sugieren una percepción dividida entre los encuestados, con una mayoría relativa que no considera los procesos como accesibles y efectivos. En relación con las regulaciones legales que tiene el mercado de bienes y raíces en Honduras, estos hallazgos resaltan la necesidad de mejorar los mecanismos de denuncia y asegurar que sean más accesibles y efectivos. Además, es crucial que el Estado implemente medidas robustas para proteger los derechos de los compradores, regular la expansión del mercado, y combatir prácticas ilícitas como el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario.

Gráfico 14 Los casos significativos de fraude inmobiliario se han manejado de manera efectiva en los últimos años.

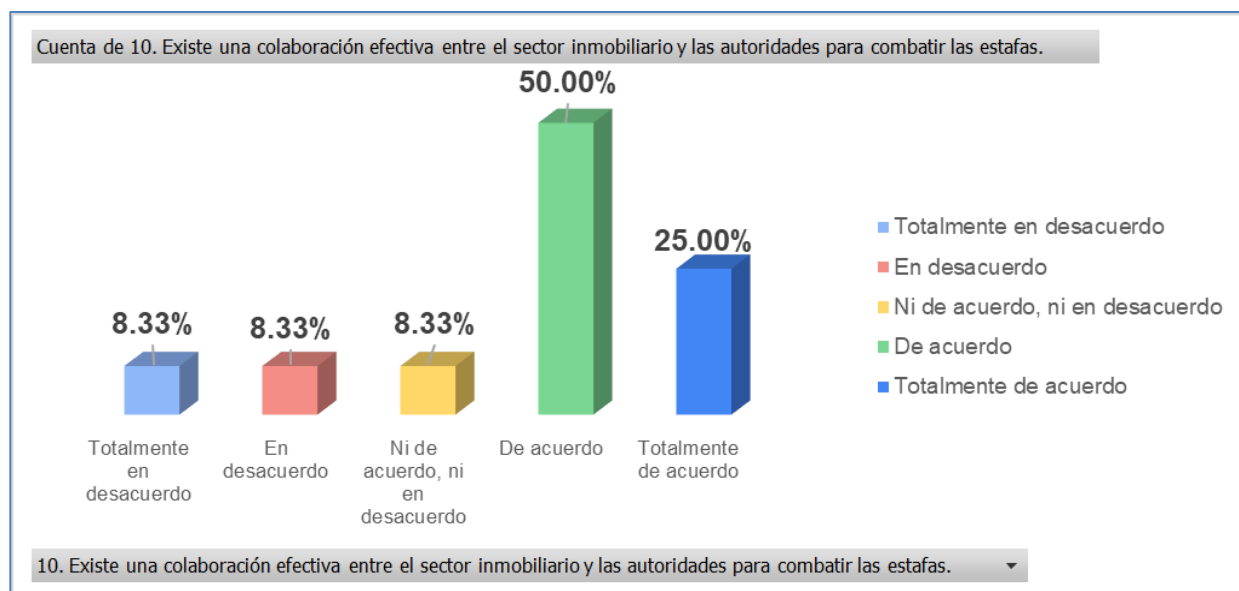


Fuente: elaboración propia.

Los resultados indican la percepción de los encuestados sobre la efectividad en el manejo de casos significativos de fraude inmobiliario en los últimos años. El 8.33% está totalmente en desacuerdo, el 16.67% está en desacuerdo, el 25.00% se mantiene neutral, y el 50.00% está de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada. Estos resultados sugieren que una mayoría relativa (50%) percibe que los casos de fraude inmobiliario se han manejado de manera efectiva recientemente.

Sin embargo, un 25% de los encuestados no está de acuerdo con esta percepción. En relación con las regulaciones legales que tiene el mercado de bienes y raíces en Honduras, estos hallazgos subrayan la importancia de evaluar y posiblemente fortalecer las políticas y acciones del Estado en la gestión de fraudes inmobiliarios, asegurando que las regulaciones sean efectivas y que los derechos de los compradores estén protegidos adecuadamente.

Gráfico 15 Existe una colaboración efectiva entre el sector inmobiliario y las autoridades para combatir las estafas.

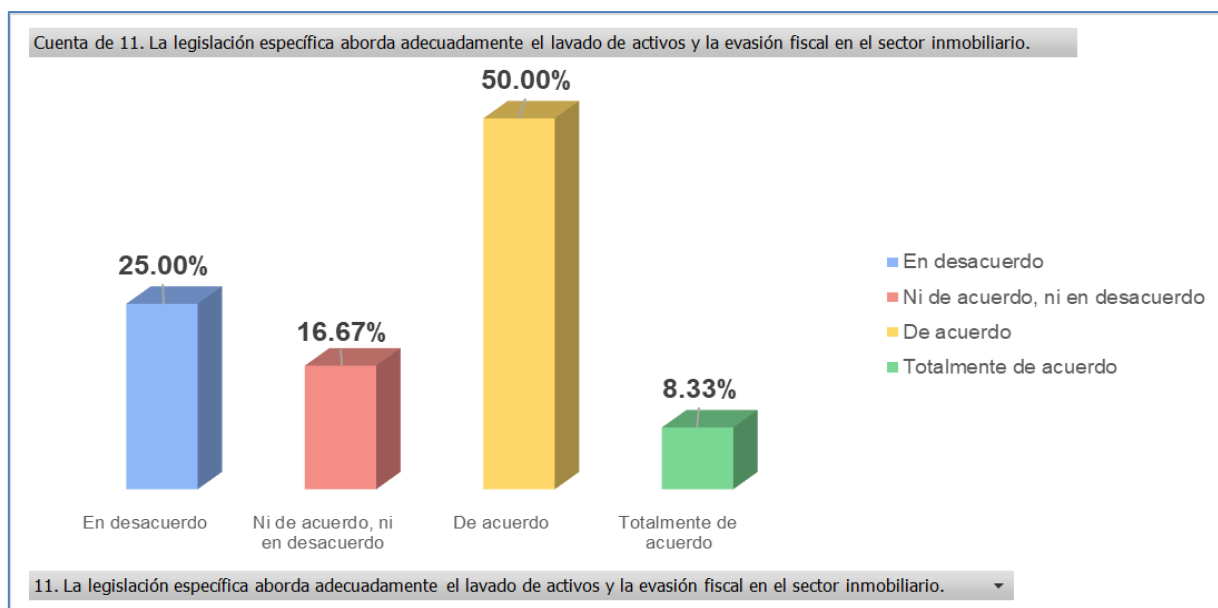


Fuente: elaboración propia.

Los resultados presentados señalan que la percepción entre los encuestados sobre la efectividad de la colaboración entre el sector inmobiliario y las autoridades para combatir las estafas. El 8.33% está totalmente en desacuerdo, otro 8.33% está en desacuerdo, el 8.33% se mantiene neutral, el 50.00% está de acuerdo y el 25.00% está totalmente de acuerdo, sumando el 100% de la muestra analizada.

Estos resultados sugieren que una mayoría significativa (75%) percibe que existe una colaboración efectiva entre el sector inmobiliario y las autoridades para combatir las estafas. En relación con las regulaciones legales que tiene el mercado de bienes y raíces en Honduras, estos hallazgos resaltan la importancia de continuar fortaleciendo la colaboración entre el sector privado y las autoridades, asegurando que se implementen y respeten las normativas necesarias para proteger a los compradores y mantener la integridad del mercado inmobiliario.

Gráfico 16 La legislación específica aborda adecuadamente el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario.

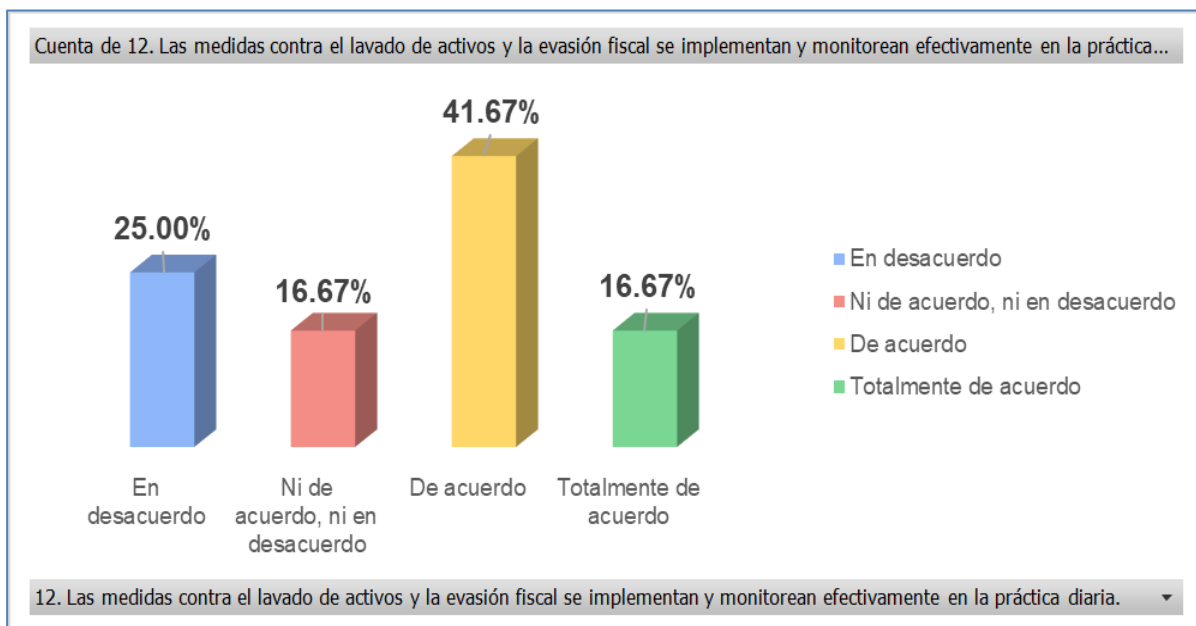


Fuente: elaboración propia.

Un 25.00% de los encuestados está en desacuerdo con la afirmación de que la legislación es adecuada, mientras que el 16.67% se mantiene neutral. Por otro lado, el 50.00% está de acuerdo y el 8.33% está totalmente de acuerdo, sumando un total del 58.33% que considera que la legislación es adecuada. Estos resultados indican que, aunque una mayoría relativa percibe la legislación como adecuada, existe una porción significativa de encuestados que no está convencida de su efectividad.

Esto subraya la necesidad de evaluar y posiblemente fortalecer las medidas legislativas para asegurar una protección efectiva de los derechos de los compradores y combatir eficazmente el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario.

Gráfico 17 Las medidas contra el lavado de activos y la evasión fiscal se implementan y monitorean efectivamente en la práctica diaria.

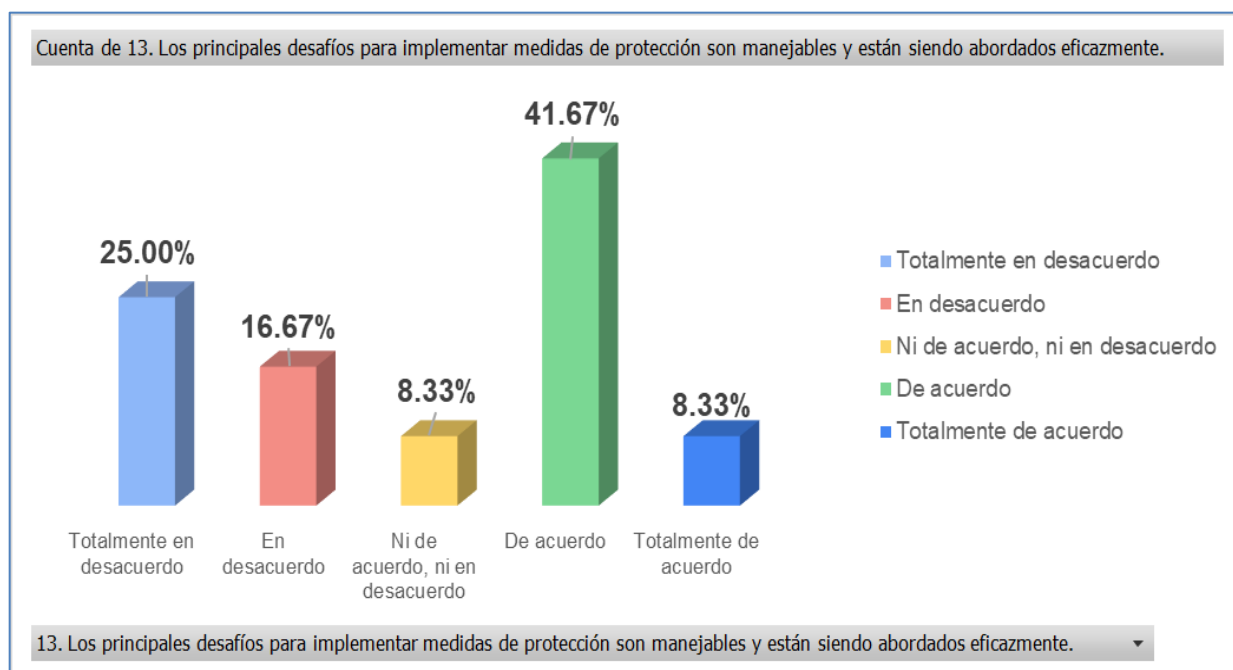


Fuente: elaboración propia.

El 25.00% de los encuestados está en desacuerdo con la afirmación de que la legislación es adecuada, mientras que el 16.67% se mantiene neutral. Por otro lado, el 41.67% está de acuerdo y el 16.67% está totalmente de acuerdo, sumando un total del 58.34% que considera la legislación adecuada. Estos resultados indican que, aunque una mayoría relativa percibe la legislación como adecuada, una porción significativa de encuestados no está convencida de su efectividad.

Este análisis señala la importancia de evaluar y fortalecer las medidas legislativas para asegurar una protección efectiva de los derechos de los compradores y combatir eficazmente el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario en Honduras.

Gráfico 18 Los principales desafíos para implementar medidas de protección son manejables y están siendo abordados eficazmente.

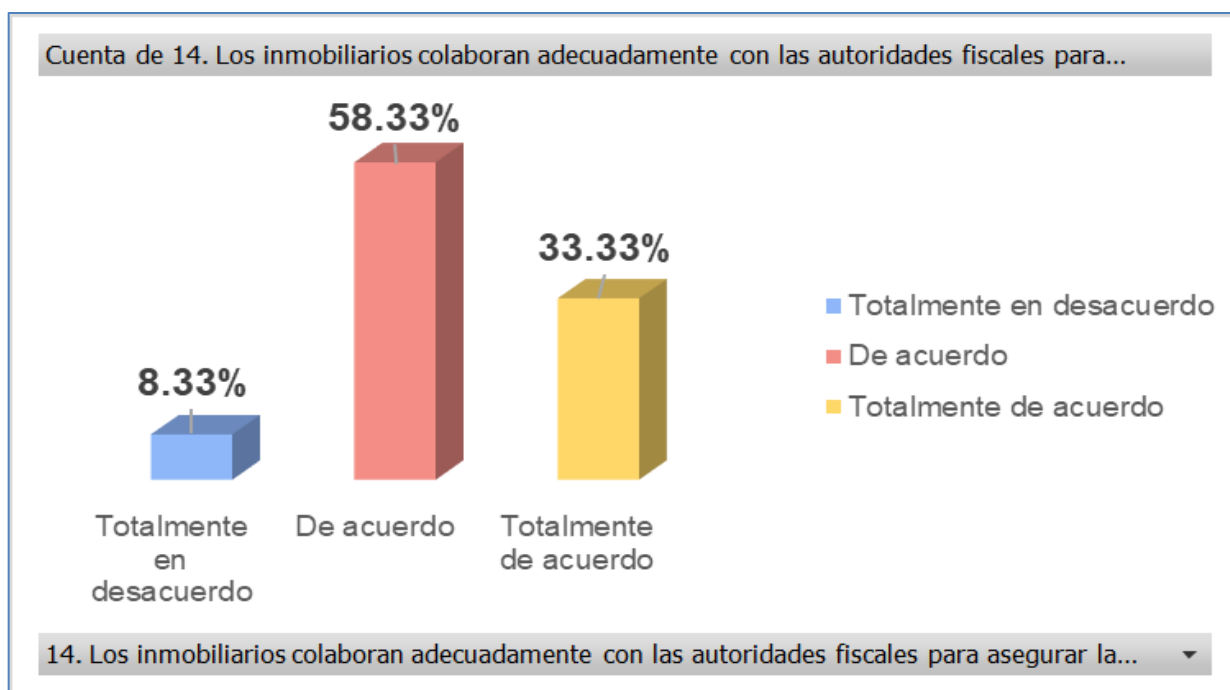


Fuente: elaboración propia.

El 25.00% de los encuestados está totalmente en desacuerdo con que los desafíos son manejables y se están abordando eficazmente, el 16.67% está en desacuerdo y el 8.33% se mantiene neutral. Por otro lado, el 41.67% está de acuerdo y el 8.33% está totalmente de acuerdo, sumando un total del 50.00% que considera que los desafíos son manejables y se están abordando de manera eficaz. Estos resultados indican una división significativa en las percepciones, con una mitad de los encuestados viendo los desafíos como manejables y adecuadamente abordados, mientras que la otra mitad no comparte esta opinión.

Esto explica la necesidad de una evaluación continua y un fortalecimiento de las estrategias implementadas para asegurar que las medidas de protección sean efectivas y ampliamente aceptadas en el mercado inmobiliario de Honduras.

Gráfico 19 Los inmobiliarios colaboran adecuadamente con las autoridades fiscales para asegurar la transparencia del mercado.

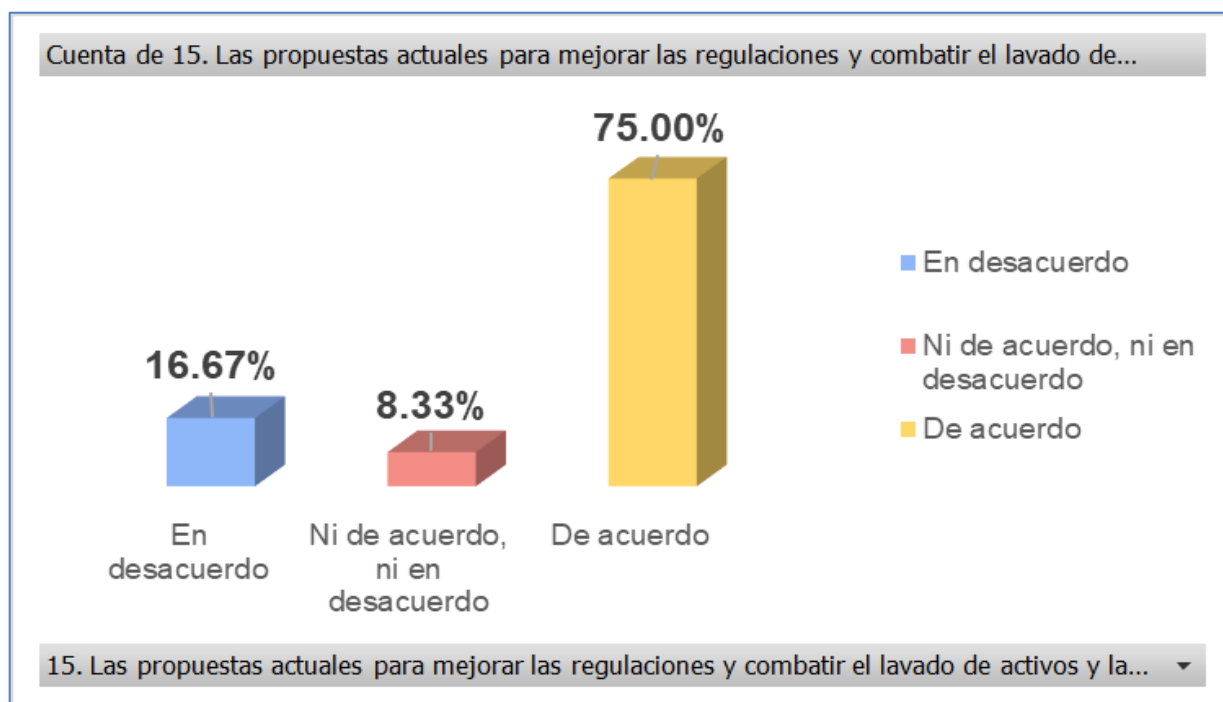


Fuente: elaboración propia.

En el contexto de las medidas adoptadas para regular la protección del derecho de los compradores, los resultados de la encuesta sobre la colaboración de los inmobiliarios con las autoridades fiscales para asegurar la transparencia del mercado son positivos. El 58.33% de los encuestados está de acuerdo y el 33.33% está totalmente de acuerdo, sumando un total del 91.66% que considera que los inmobiliarios colaboran adecuadamente con las autoridades fiscales.

Solo el 8.33% está totalmente en desacuerdo. Estos resultados indican una percepción mayoritariamente favorable sobre la cooperación entre los actores del mercado inmobiliario y las autoridades fiscales, lo cual es crucial para mantener la transparencia y la confianza en el mercado.

Gráfico 20 Las propuestas actuales para mejorar las regulaciones y combatir el lavado de activos y la evasión fiscal son adecuadas y suficientes.



Fuente: elaboración propia.

El 75.00% de los encuestados está de acuerdo en que las propuestas son adecuadas y suficientes, mientras que el 16.67% está en desacuerdo y el 8.33% se mantiene neutral.

Estos resultados indican una percepción predominantemente favorable hacia las iniciativas actuales para fortalecer las regulaciones y combatir el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario. Sin embargo, el 16.67% que está en desacuerdo señala que aún hay espacio para mejorar y que las propuestas podrían beneficiarse de una revisión y ajustes continuos para asegurar su efectividad y adecuación en el contexto hondureño.

CAPÍTULO V. PROPUESTA DE MEJORA

Este capítulo detalla el impacto de la mejora, el anteproyecto de Ley para la Regulación Integral del Mercado Inmobiliario y Protección del Comprador, su justificación, estructura, desarrollo del plan de implementación, medidas de control, y el cronograma y presupuesto estimado para la implementación de la propuesta.

5.1 Impacto de la Mejora

La finalidad general de la propuesta es establecer un marco legal sólido y actualizado para regular el mercado inmobiliario en Honduras, garantizando la protección de los derechos de los compradores y asegurando la transparencia y equidad en las transacciones.

Los posibles impactos son los siguientes:

1. Fortalecer la regulación del mercado inmobiliario para prevenir prácticas fraudulentas y proteger los derechos de los compradores.
2. Implementar mecanismos de supervisión y control efectivos para asegurar el cumplimiento de las normativas.
3. Promover la transparencia y la equidad en las transacciones inmobiliarias, garantizando que todos los actores del mercado cumplan con las mismas normas y estándares.
4. Fomentar la cooperación entre las autoridades fiscales y los actores del mercado inmobiliario para mejorar la eficacia en la prevención del lavado de activos y la evasión fiscal.

5.2 Propuesta de Mejora

5.2.1 Nombre de la Propuesta

Anteproyecto de Ley para la Regulación Integral del Mercado Inmobiliario y Protección del Comprador

5.2.2 Justificación de la Propuesta

La creación de la Ley “Regulación Integral del Mercado Inmobiliario y Protección del Comprador” responde a los resultados de la investigación, los cuales destacan la necesidad de fortalecer el marco regulatorio del sector inmobiliario para proteger adecuadamente los derechos de los compradores y mejorar la transparencia del mercado.

Los hallazgos indican deficiencias significativas en la regulación actual, lo que ha permitido prácticas fraudulentas que perjudican a los consumidores. Este nuevo título abordaría estas deficiencias mediante la implementación de normas claras y mecanismos efectivos de supervisión, contribuyendo a un entorno más seguro y confiable para todas las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias.

5.2.3 Presentación de la Propuesta de Ley

La propuesta de Ley para la Regulación Integral del Mercado Inmobiliario y Protección del Comprador será presentada al Congreso Nacional mediante un proceso estructurado que incluirá consultas con diversos actores del sector inmobiliario, expertos legales, y representantes de los consumidores. Este proceso asegurará que la propuesta sea inclusiva y refleje las necesidades y preocupaciones de todas las partes interesadas.

5.2.4 Estructura de la Ley

DECRETO No. 000-2024.

EL CONGRESO NACIONAL,

CONSIDERANDO: Que Honduras ha suscrito diversos convenios internacionales que promueven la transparencia y la protección de los derechos de los compradores en el mercado inmobiliario, comprometiéndose a adoptar medidas legislativas y administrativas necesarias para cumplir con estos compromisos y garantizar un mercado justo y equitativo para todos los involucrados.

CONSIDERANDO: Que existen numerosos casos de estafa y fraude en el sector inmobiliario, afectando gravemente a los consumidores y minando la confianza en el mercado. Estas prácticas fraudulentas generan inseguridad jurídica y económica, perjudicando tanto a compradores como a vendedores legítimos y entorpeciendo el desarrollo del sector inmobiliario en el país.

CONSIDERANDO: Que, aunque se han obtenido logros en la regulación del sector inmobiliario, persisten deficiencias significativas que requieren una actualización y fortalecimiento del marco legal existente. Es esencial modernizar las normativas para adaptarse a las nuevas dinámicas del mercado y proteger eficazmente los derechos de los consumidores y actores del sector.

CONSIDERANDO: Que, para prevenir y combatir eficazmente el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario, es necesario establecer mecanismos de cooperación sólidos entre las autoridades fiscales y los actores del mercado inmobiliario. Esta

cooperación debe incluir el intercambio de información y la implementación de controles rigurosos.

CONSIDERANDO: Que el Instituto de la Propiedad debe jugar un papel central en la elaboración, implementación y supervisión de políticas que garanticen la transparencia y legalidad en las transacciones inmobiliarias. Su rol es crucial para asegurar que todas las operaciones se realicen conforme a la ley y con la debida protección de los derechos de todas las partes involucradas.

CONSIDERANDO: Que es fundamental garantizar un acceso justo y equitativo a la información relevante del mercado inmobiliario para todos los participantes. La transparencia en la disponibilidad de datos y documentación es vital para construir un mercado inmobiliario confiable y eficiente, permitiendo a los actores tomar decisiones informadas.

CONSIDERANDO: Que la promoción de prácticas sostenibles y responsables en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios es esencial para el desarrollo económico y social de Honduras. Es necesario fomentar el respeto al medio ambiente y la responsabilidad social, asegurando que el crecimiento del sector inmobiliario contribuya al bienestar general de la población.

POR TANTO,

DECRETA:**LEY DE REGULACIÓN INTEGRAL DEL MERCADO INMOBILIARIO Y
PROTECCIÓN DEL COMPRADOR****CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1: Objetivo y Alcance de la Ley. Establecer un marco legal integral para regular el mercado inmobiliario en Honduras, asegurando la protección de los derechos de los compradores y promoviendo la transparencia y equidad en las transacciones. La ley buscará prevenir prácticas fraudulentas, fortalecer la supervisión y control del mercado, y fomentar la cooperación entre las autoridades fiscales y los actores del mercado inmobiliario.

Artículo 2.- Definición y Alcance del Mercado Inmobiliario.

- a. El mercado inmobiliario comprende todas las actividades relacionadas con la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en Honduras.
- b. Esta regulación aplica a todas las transacciones inmobiliarias, independientemente de la naturaleza del inmueble o el monto de la transacción.

Artículo 3.- Principios Generales de la Regulación Inmobiliaria.

- a. **Transparencia:** todas las transacciones deben realizarse con claridad y apertura, proporcionando a las partes involucradas toda la información relevante.
- b. **Equidad:** se debe garantizar un trato justo y equitativo a todas las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias.
- c. **Seguridad Jurídica:** las transacciones deben estar respaldadas por documentos legales válidos y cumplir con todas las normativas vigentes.

CAPÍTULO II: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 4.- Derechos de los Compradores.

- a. Derecho a recibir información clara y completa sobre el inmueble y la transacción.
- b. Derecho a un contrato de compraventa que detalle todas las condiciones de la transacción.
- c. Derecho a la protección contra prácticas fraudulentas y engañosas.
- d. Derecho a la reparación o compensación en caso de incumplimiento de contrato por parte del vendedor o agente inmobiliario.

Artículo 5.- Obligaciones de los Vendedores y Agentes Inmobiliarios.

- a. Proveer información veraz y completa sobre el inmueble y las condiciones de la venta.
- b. Asegurar que todos los documentos y contratos estén en orden y sean legales.
- c. Respetar los términos del contrato de compraventa y cumplir con todas las obligaciones establecidas.
- d. Colaborar con las autoridades en caso de investigaciones sobre posibles prácticas fraudulentas.

CAPÍTULO III: SUPERVISIÓN Y CONTROL

Artículo 6: Mecanismos de Supervisión y Control del Mercado Inmobiliario.

- a. Creación de un organismo regulador independiente para supervisar y controlar las actividades del mercado inmobiliario.
- b. Implementación de auditorías regulares y aleatorias a las transacciones inmobiliarias.

- c. Establecimiento de un sistema de denuncias accesible para los consumidores que sospechen de prácticas fraudulentas.

Artículo 7: Sanciones por Incumplimiento de las Normativas.

- a. Sanciones económicas y administrativas para los vendedores y agentes inmobiliarios que incumplan con las normativas.
- b. Suspensión o revocación de licencias para aquellos que reincidan en prácticas fraudulentas.
- c. Publicación de una lista de infractores para disuadir futuras violaciones.

CAPÍTULO IV: COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 8.- Cooperación entre Autoridades Fiscales y Actores del Mercado Inmobiliario.

- a. Establecimiento de protocolos de cooperación entre el organismo regulador, las autoridades fiscales y otras entidades relevantes.
 - b. Creación de un sistema de intercambio de información para identificar y prevenir el lavado de activos y la evasión fiscal.
- Artículo 9: Programas de Capacitación y Educación para los Consumidores.**
- a. Desarrollo de programas de capacitación para agentes inmobiliarios sobre las nuevas normativas y prácticas éticas.
 - c. Implementación de campañas educativas para informar a los consumidores sobre sus derechos y cómo protegerse contra fraudes inmobiliarios.

CAPÍTULO VI: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 10.- Reglamentación de la Ley.- El Poder Ejecutivo, a través del Instituto de la Propiedad, deberá emitir los reglamentos necesarios para la correcta aplicación y ejecución de esta ley en un plazo no mayor a seis meses desde su publicación.

Artículo 11: Derogación de la Ley. -Quedan derogadas todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente ley, en especial aquellas que contravengan los principios y objetivos de esta normativa.

Artículo 12.- Vigencia de la Ley. - La presente ley entrará en vigencia treinta (30) días después de su publicación en el Diario Oficial “La Gaceta”, para permitir la adecuada difusión y conocimiento de sus disposiciones por parte de todos los actores involucrados en el mercado inmobiliario.

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, municipio del Distrito Central, en el Salón de Sesiones del Congreso Nacional, a los__ días del mes de____ de dos mil veinte y cuatro.

PRESIDENTE

SECRETARIO

SECRETARIO

Al Poder Ejecutivo,

Por Tanto, Ejecútese

5.3 Desarrollo de Todos los Elementos Necesarios

El plan de implementación para el proyecto de ley contempla varias etapas: inicio con la elaboración por el Instituto de la Propiedad, revisión por una Comisión Dictaminadora,

amplia socialización con las bancadas políticas, discusión legislativa y aprobación en el Congreso, seguido por la sanción y promulgación por el Poder Ejecutivo, culminando con la publicación oficial para su entrada en vigor, asegurando así una transición organizada hacia el nuevo marco legal.

Tabla 3 Plan de implementación.

Actividades	Metodología	Responsables
Propuesta de Ley “Regulación Integral del Mercado Inmobiliario y Protección del Comprador”		
Sanción de la propuesta de ley del Poder Ejecutivo		
Elaboración de proyecto de propuesta de ley	Poder Ejecutivo a través del Instituto de la Propiedad presenta del proyecto de propuesta de Ley	Instituto de la Propiedad
Nombramiento de Comisión Dictaminadora	El Presidente del Congreso Nacional nombra Comisión Dictaminadora quien presenta un dictamen en relación con el proyecto de ley	Diputados que conforman la Comisión Dictaminadora
Socialización del proyecto de ley con las bancadas	Se socializan los alcances y virtudes del proyecto de ley señalando que no constituyen nuevos impuestos	Jefes de bancada
Discusión del proyecto de propuesta de reforma	La discusión se realiza en 3 sesiones ordinarias del Congreso Nacional leyendo el proyecto de ley y su dictamen	Diputados y diputados que integran la sesión ordinaria

de ley junto con su dictamen		
Aprobación del proyecto de ley	Una vez discutido el proyecto se somete a votación y se aprueba con la simple mayoría de los diputados	Diputados al Congreso Nacional
Traslado del proyecto de reforma de ley aprobado para sanción del Poder Ejecutivo	El Congreso Nacional traslada el proyecto de ley a la presidenta de la República para su sanción.	Congreso Nacional
Sanción del proyecto de reforma de ley	El Poder Ejecutivo en el término de 3 días sanciona el proyecto de reforma de ley	Poder Ejecutivo
Promulgación de la Ley	Uso de la fórmula: Se usa la fórmula Ejecútese	Poder Ejecutivo
Traslado del proyecto de reforma de ley sancionado al Congreso Nacional para su publicación	El Poder Ejecutivo traslada el proyecto de ley sancionado al Congreso Nacional para su publicación en el Diario Oficial “La Gaceta”.	Poder Ejecutivo
Entrada en vigor de la Ley	La ley entre en vigencia en el plazo que la misma establece	

Fuente: elaboración propia.

5.4 Medidas de Control

Las medidas de control para la implementación del proyecto de ley incluyen la recepción y revisión del proyecto propuesto, el nombramiento de una Comisión Dictaminadora por el Presidente del Congreso, la socialización con las bancadas para destacar las virtudes de la propuesta y aclarar la ausencia de nuevos impuestos, la discusión de la propuesta en tres sesiones ordinarias del Congreso, su aprobación por mayoría simple, el traslado al Ejecutivo para sanción, la promulgación y publicación oficial en “La Gaceta”, seguido por la entrada en vigencia tras el plazo establecido.

Tabla 4 Medidas de control.

Indicadores	Medición
Creación de Propuesta de la Ley “Regulación Integral del Mercado Inmobiliario y Protección del Comprador”	
Se presenta el proyecto de propuesta de reforma de ley	El proyecto de reforma de ley es recibida y revisada
Nombramiento de Comisión Dictaminadora	El Presidente del Congreso Nacional nombra la Comisión Dictaminadora
Socialización con las diferentes bancadas del proyecto de reforma	Se comunica a los presidentes de las bancadas del Congreso Nacional sobre las virtudes de la reforma propuestas y que no acarrea nuevos impuestos
Discusión del proyecto de propuesta de reforma de ley en 3 sesiones ordinarias del Congreso Nacional	Propuesta de reforma se discute en sesiones ordinarias

Aprobación del proyecto de ley	Aprobado en sesión ordinaria por la mitad más uno de los diputados al Congreso Nacional
Traslado del proyecto de ley aprobado para sanción del Poder Ejecutivo	El Congreso Nacional traslada al Ejecutivo la propuesta aprobada al Poder Ejecutivo
Promulgación de ley para su sanción por el Poder Ejecutivo en el término de 3 días posterior al traslado del Congreso Nacional	El Poder Ejecutivo sanciona la propuesta de ley en 3 días de recibida
Publicación de la ley en el Diario Oficial La Gaceta	Ley publicada en el Diario Oficial “La Gaceta”
Entrada en vigencia de la Ley	Transcurso del plazo después de la publicación

Fuente: elaboración propia.

5.5 Cronograma de Implementación y Presupuesto

A continuación, se presenta un cronograma detallando los tiempos en meses del proceso de implementación de la propuesta que tiene en cuenta los procesos legislativos para la aprobación de leyes y el supuesto de aprobación de la ley y sanción por el Poder Ejecutivo.

Tabla 5 Cronograma de implementación.

No	Actividades	Año 2024		
		Junio	Julio	Agosto
1	Se presenta el proyecto de propuesta de creación de ley ante el pleno del Congreso Nacional			
2	Nombramiento de Comisión Dictaminadora por el Presidente del Congreso Nacional			
3	Socialización con las bancadas sobre el proyecto de Ley de Reforma			
4	Discusión del proyecto de propuesta de ley en 3 sesiones ordinarias del Congreso Nacional			
5	Aprobación del proyecto de reformad e la ley por mayoría simple de los diputados			
6	Traslado del proyecto de propuesta de ley para sanción al Poder Ejecutivo en el término de 3 días posterior a la aprobación del Congreso Nacional			
7	Sanción de ley una por el Poder Ejecutivo			
8	Publicación de la ley en el Diario Oficial La Gaceta			

Fuente: elaboración propia.

A continuación, se presenta un presupuesto proyectado de los gastos requeridos para el conjunto de actividades relacionadas con el proceso de diseño y aprobación de la propuesta de proyecto de ley.

Tabla 6 Presupuesto del plan de implementación.

Descripción	Plazo	Monto
Presupuesto de la elaboración del proyecto de propuesta de reforma de ley	15 días calendario; un experto internacional y dos expertos nacionales	L.400,000.00
Socialización de la Propuesta de reforma	10 días con las diferentes bancadas convivios y aperitivos	L. 50,000.00
Publicación de la Reforma de Ley	1 día calendario	L.35,000.00
Total	L.485,000.00	

Fuente: elaboración propia.

CAPÍTULO VI. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Discusión

El análisis de la normativa nacional que regula el mercado de bienes y raíces en Honduras ha revelado que, aunque existen regulaciones generales, estas no son completamente efectivas para abordar las complejidades y especificidades del mercado inmobiliario. Las normas actuales, por su naturaleza genérica, no logran cubrir todas las áreas críticas necesarias para prevenir fraudes y proteger adecuadamente a los consumidores. Los datos muestran que, aunque el 85% de los encuestados reporta una mejora en la transparencia, persisten deficiencias significativas que limitan una reducción más profunda en los casos de fraude inmobiliario, que solo ha disminuido en un 20%, y un aumento moderado del 30% en la confianza del consumidor. Es evidente que una regulación más específica y detallada es necesaria para abordar estas limitaciones.

La normativa que regula el mercado de bienes raíces en Honduras enfrenta desafíos significativos en su implementación y efectividad. Según los resultados, se observa que, a pesar de la existencia de leyes y regulaciones, como la Ley de Protección al Consumidor y la Ley de Propiedad, la incidencia de estafas inmobiliarias sigue siendo alta. Esto refleja una desconexión entre la normativa y su aplicación práctica. Las entrevistas realizadas indican que muchos de los profesionales del sector y los compradores carecen de un conocimiento adecuado sobre estas leyes, lo cual facilita la perpetración de fraudes.

Un aspecto crítico identificado es la falta de conocimiento y difusión de la normativa vigente. A pesar de la existencia de regulaciones como la Ley de Protección al Consumidor, los resultados del análisis revelan que el 75% de los encuestados desconocen las regulaciones específicas que deben cumplir los agentes inmobiliarios. Esto sugiere una brecha

significativa en la educación y formación tanto de los profesionales del sector como de los consumidores.

La comparación con otros países de Hispanoamérica, como España y Perú, muestra que Honduras tiene margen para fortalecer sus mecanismos de regulación y supervisión. En España, la intervención de inversores transnacionales ha llevado a una reestructuración del mercado inmobiliario postcrisis, resaltando la necesidad de regulaciones adaptativas y una mayor transparencia en las transacciones. En Perú, se ha identificado la vulnerabilidad del sistema registral y notarial ante prácticas fraudulentas, proponiéndose reformas legislativas para una restitución efectiva de inmuebles. Estos ejemplos subrayan la importancia de un marco regulatorio robusto y dinámico que pueda adaptarse a las realidades cambiantes del mercado.

En Honduras, la falta de una entidad regulatoria con poderes suficientes para supervisar y sancionar adecuadamente las prácticas fraudulentas contribuye a la persistencia de estafas. Las medidas adoptadas por el Estado para proteger los derechos de los compradores y prevenir el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario no son suficientemente rigurosas ni efectivas. La encuesta refleja una percepción generalizada de que las medidas de protección al comprador no son adecuadas ni conocidas ampliamente por los agentes del sector inmobiliario. Esto subraya la necesidad de mejorar la difusión y aplicación de estas regulaciones.

El análisis comparativo destaca la efectividad de las normativas en otros contextos. Por ejemplo, la Ley Hipotecaria en España establece la obligatoriedad de inscribir actos y contratos relativos a bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, garantizando la preferencia de los derechos inscritos sobre los no inscritos. Esta ley también regula la ejecución hipotecaria y prevé anotaciones preventivas y sanciones para prevenir fraudes. En

contraste, la normativa hondureña carece de mecanismos tan robustos y específicos, lo cual la hace menos efectiva en la prevención de fraudes y la protección de los derechos de los compradores.

Las entrevistas con expertos del sector inmobiliario en Honduras revelaron que la falta de coordinación y cooperación entre las diversas entidades involucradas en la regulación y supervisión del mercado inmobiliario es otro factor crítico que facilita la ocurrencia de fraudes. La falta de una entidad centralizada que coordine los esfuerzos de supervisión y sanción resulta en una aplicación fragmentada y, en muchos casos, ineficaz de las normativas vigentes.

La normativa del mercado inmobiliario en Honduras requiere de reformas significativas para mejorar su efectividad. La creación de un marco regulatorio más robusto, inspirado en las mejores prácticas internacionales, junto con una mayor difusión y educación sobre las leyes vigentes, son pasos necesarios para reducir la incidencia de estafas y proteger mejor los derechos de los compradores. Además, la creación de una entidad reguladora con suficientes poderes de supervisión y sanción es crucial para asegurar una aplicación consistente y efectiva de la normativa

6.2 Conclusiones

1. Las regulaciones legales y las instituciones involucradas en el mercado de bienes y raíces en Honduras ha identificado roles clave desempeñados por el Instituto de la Propiedad y la Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras (CANABIRH). Sin embargo, la eficacia de estas instituciones se ve limitada por la falta de recursos y la insuficiente coordinación interinstitucional. Aunque se ha mejorado la protección de los derechos de los compradores y se han prevenido algunas

prácticas fraudulentas, todavía existen brechas en la supervisión y cumplimiento de las leyes vigentes que requieren atención para lograr una regulación más efectiva y comprehensiva.

2. El Estado de Honduras ha adoptado varias medidas para regular el mercado inmobiliario, incluyendo la protección de los derechos de los compradores, la supervisión del cumplimiento de las normativas, y la implementación de medidas para prevenir el lavado de activos y la evasión fiscal. No obstante, estas medidas han sido parcialmente efectivas. Aunque se ha incrementado la transparencia y la seguridad jurídica del mercado, con una reducción del tiempo de respuesta ante fraudes en un 40%, la falta de un marco legal robusto y específico sigue siendo un obstáculo para una mayor eficacia. La cooperación entre las autoridades fiscales y los actores del mercado necesita fortalecerse aún más para mejorar los resultados.
3. El análisis del derecho comparado con otros países de Hispanoamérica ha revelado que las mejores prácticas incluyen la implementación de auditorías regulares, sistemas de denuncias accesibles, y programas de educación y concientización para los consumidores. Aunque estos elementos han sido incorporados parcialmente en la normativa hondureña, la aplicación y monitoreo de estas prácticas aún son insuficientes. Esto ha resultado en una protección del consumidor que es efectiva solo en ciertos aspectos, pero que aún deja espacio para mejoras significativas en la reducción de fraudes y en la educación de los consumidores.
4. La propuesta del anteproyecto de ley para la regulación integral del mercado inmobiliario y protección del comprador se ha diseñado tomando en cuenta los

hallazgos y mejores prácticas identificadas en el análisis. Esta propuesta busca llenar las brechas identificadas en la normativa actual, ofreciendo un marco legal más específico y detallado que aborde las complejidades del mercado inmobiliario. Aunque aún no se ha implementado, se espera que su aprobación contribuya significativamente a reducir el riesgo de estafas y aumentar la confianza en el mercado inmobiliario de Honduras. Sin embargo, para que esta propuesta sea verdaderamente efectiva, será crucial asegurar su correcta implementación y la asignación de recursos adecuados para la supervisión y cumplimiento de las nuevas regulaciones.

6.3 Recomendaciones

1. Al Estado de Honduras: fortalecer las instituciones reguladoras del mercado inmobiliario, asignando recursos adecuados y mejorando la coordinación entre el Instituto de la Propiedad y la Cámara Nacional de Bienes Raíces. Además, debe implementar programas de formación continua para los funcionarios y mejorar los sistemas de denuncia accesibles y confiables para que los consumidores reporten fraudes y malas prácticas con confianza.
2. Al Centro Universitario Tecnológico: desarrollar programas de estudio especializados en derecho inmobiliario y protección al consumidor, fomentar la investigación en este campo y promover alianzas con entidades gubernamentales y empresas del sector para realizar prácticas profesionales y proyectos de investigación aplicada.
3. A los colegas del sector inmobiliario y legal: participar en cursos de actualización, adoptar prácticas transparentes y cumplir estrictamente con los

contratos. También deben colaborar activamente con las autoridades para identificar y prevenir fraudes, denunciando cualquier irregularidad y contribuyendo a la mejora del marco regulatorio.

5. Al público: participar en programas de educación sobre derechos del consumidor y procesos inmobiliarios, realizar verificaciones exhaustivas antes de cualquier transacción y utilizar los recursos disponibles, como sistemas de denuncia y guías informativas, para protegerse contra fraudes y malas prácticas.

BIBLIOGRAFÍA

- Al-Saaedy, F. (2023). Consumismo (una revisión de la literatura. *Journal of Namibian Studies : History Politics Culture*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.59670/jns.v33i.538>
- Antunes, A., Teixeira, D., & Sousa, F. (2023). Ley de Benford: La mano izquierda de la detección del fraude . *2023 18th Iberian Conference on Information Systems and Technologies (CISTI)*, 1-6.
<https://doi.org/https://doi.org/10.23919/CISTI58278.2023.10211738>
- Argueta, M. (1978). *Historia de Honduras*. Escuela Superior del Profesorado Francisco Morazán.
- Atrushba, R., & Kandashvili, T. (2022). Herramientas de marketing inmobiliario para crear valor para el consumidor. *Economics*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.36962/ecs105/1-2/2022-141>
- Banco Central de Honduras. (21 de marzo de 2024). *Banco Central de Honduras*.
<https://www.bch.hn/>
- Bo, L. (2023). Fraude en empresas que cotizan en bolsa en China: Causas, impactos y contramedidas. *Advances in Economics and Management Research*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.56028/aemr.8.1.81.2023>
- Burke, J., Kieffer, C., Mottola, G., & Perez-Arce, F. (2020). ¿Pueden las intervenciones educativas reducir la susceptibilidad al fraude financiero? . *Decision-Making in Economics EJournal*. <https://doi.org/https://doi.org/10.2139/ssrn.3747165>
- Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción. (2024). *Cámara Hondureña de la Industria de la Construcción (CHICO)*. <https://www.chico.hn/wp/>

- Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras. (31 de mayo de 2022). *Bienes Raíces de Honduras*. Canabirh: <https://www.canabirh.org/>
- Cambier, F., & Poncin, I. (2020). Inferir la integridad de la marca a partir de las comunicaciones de marketing: Los efectos de las señales de transparencia de la marca en un contexto de empoderamiento del consumidor. *Journal of Business Research*, 109, 260-270.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2019.11.060>
- Castellanos, C., & Rivera, M. (2024). *Situación Actual del Mercado Inmobiliario de Honduras*. UNAH.
- Chaudhari, M., & Lende, P. (2023). Estudio sobre el impacto del GST en el sector de la construcción y el sector inmobiliario. *International Journal for Research in Applied Science and Engineering Technology*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.22214/ijraset.2023.545>
- Chu, H. (2023). Hipotecar un proyecto de inversión en construcción residencial: comparación de las leyes vietnamitas y chinas. *Journal of Law and Sustainable Development*. <https://doi.org/https://doi.org/10.55908/sdgs.v11i9.875>
- Colegio de Arquitectos de Honduras. (22 de febrero de 2024). *Colegio de Arquitectos de Honduras*. <https://www.arquitectoshonduras.org/>
- Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras. (22 de marzo de 2024). *Colegio de Ingenieros Civiles de Honduras*. <https://www.cich.hn/>
- Congreso Nacional . (2019). Código Penal. *Decreto No. 130-2017* .
- Congreso Nacional. (1975). Ley de Inquilinato, Decreto no. 50. *Decreto no. 50*.
- Congreso Nacional. (2004). Ley de la Propiedad. 82-2004.

- Congreso Nacional. (2005). Ley para la Defensa y Promoción de la Competencia. *Decreto No. 357-2005*.
- Congreso Nacional. (2008). Ley de Protección al Consumidor. *Decreto No. 24-2008*.
- Correa, J. (2023). *Diagnóstico sobre estafa en los proyectos de construcción de vivienda, municipio de Caldas y su impacto* . tesis de maestría, Corporación Universitaria Minuto de Dios . <https://repository.uniminuto.edu/handle/10656/18118>
- Cristina, M. (2023). Responsabilidad legal de los actores comerciales que anuncian productos defectuosos a los consumidores. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* . <https://doi.org/https://doi.org/10.34007/jehss.v6i1.1828>
- Fiattor, E. (2023). Un análisis en profundidad de las normas de elección de ley en los contratos de consumo: Un enfoque en el área de libre comercio continental africana. *Journal of Law, Society and Development* . <https://doi.org/https://doi.org/10.25159/2520-9515/14261>
- Gobiernos de Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana. (2004). Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana. *Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana*. http://www.sice.oas.org/trade/cafta/caftadr/chapter1_5s.asp
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6 ed.). Mc Graw Hill Educación.
- Hussin, F., & Bakar, A. (2023). La adopción de la tecnología de realidad virtual en el marketing inmobiliario: una revisión. *Journal of Advanced Research in Applied Sciences and Engineering Technology*. <https://doi.org/https://doi.org/10.37934/araset.32.3.380399>

Instituto de la Propiedad. (marzo de 2024). *Instituto de la Propiedad*.

<https://www.ip.gob.hn/>

Jacob, A., & Nair, S. (2023). La economía política histórica de la regulación inmobiliaria y la especulación de precios en China. *Journal of Student Research*.

<https://doi.org/https://doi.org/10.47611/jsr.v11i4.1766>

Janoschka, M., Alexandri, G., Ramos, H., & Vives-Miró, S. (2020). Rastreado las lógicas socioespaciales de la inversión inmobiliaria de los propietarios transnacionales:

Blackstone en Madrid. *European Urban and Regional Studies*, 27, 125-141.

<https://doi.org/https://doi.or/10.1177/0969776418822061>

Kang, M. (2023). Un estudio sobre las causas de la estafa de alquiler y las precauciones legales. *Korea Association Of Real Estate Law*.

<https://doi.org/https://doi.org/10.32989/rel.2023.27.2.23>

Lo, L., Chan, H., Tang, F., & Yeung, K. (2020). Ética del consumidor: Opiniones de profesionales de negocios. . *Asia Pacific Journal of Marketing and Logistics*, 32,

664-680. <https://doi.org/https://doi.org/10.1108/apjml-07-2018-0273>

Lucca, N., Martins, G., & Queiroz, R. (2023). Ley General de Protección de Datos de Brasil (LGPD) y Ley de Privacidad del Consumidor de California (CCPA).

Brazilian Journal of Law, Technology and Innovation.

<https://doi.org/https://doi.org/10.59224/bjlti.v1i1>

Machado, P., Vilela, J., Peixoto, M., & Silva, C. (2023). Un estudio sistemático sobre el impacto del cumplimiento del RGPD en las Organizaciones. *Proceedings of the XIX Brazilian Symposium on Information Systems*.

<https://doi.org/https://doi.org/10.1145/3592813.3592935>

- Maró, Z., Maró, G., Jám bor, Z., Czine, P., & Török, Á. (2023). Perfilar a los consumidores de los mercados de agricultores: Una revisión sistemática de la evidencia empírica basada en encuestas. *Renewable Agriculture and Food Systems*, 38.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1017/S1742170523000467>
- Martín-Sánchez, M., Casares-Ávila, L., & Cáceres-Muñoz, J. (2021). Educación para el consumo sostenible desde la pedagogía crítica. *Educação e Pesquisa*, 47.
<https://doi.org/https://www.redalyc.org/journal/298/29866573071/>
- Melo, L. (2023). Bienes raíces en un mundo pospandémico: ¿Cómo pueden las políticas hacer que la vivienda sea más sostenible y asequible desde el punto de vista ambiental? *Revista Hacienda Pública Española*. <https://doi.org/https://doi.org/10.7866/hpe-rpe.23.1.5>
- Molina, A. (2022). *Influencia de La Ley de Protección al Consumidor en relación con la protección de los derechos de los consumidores en Tegucigalpa 2022 [Tesis de maestría]*. tesis de maestría, Universidad Tecnológica Centroamericana.
<https://bit.ly/3U1SFT0>
- Morgan, T., Syropoulos, C., & Yotov, Y. (2023). Sanciones económicas: Evolución, consecuencias y desafíos. *Journal of Economic Perspectives*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.1257/jep.37.1.3>
- Musyoki, K. (2023). Los sistemas de control interno y su papel en la prevención del fraude financiero en Kenia . *African Journal of Commercial Studies*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.59413/ajocs/v3.i3.4>
- Nazarkina, V. (2023). Segmentación psicográfica del consumidor en el mercado inmobiliario comercial: aspectos metodológicos y prácticos. *Upravlenets*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.29141/2218-5003-2023-14-4-7>

- Organización de Estados Americanos. (1997). Convención Interamericana contra la Corrupción .
https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/tratados_multilaterales_interamericanos_b-58_contra_corrupcion.pdf
- Organización de las Naciones Unidas. (2017). Convención de las Naciones Unidas contra la Delincuencia Organizada Transnacional y Sus Protocolos.
<https://www.unodc.org/toc/es/facts/convention/index.html>
- Patra, R., Soma, D., & Patro, S. (2023). Revitalizando el profesionalismo inmobiliario: evaluación del impacto de RERA en los socios de canal en India. . *International Journal of Membrane Science and Technology*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.15379/ijmst.v10i2.2818>
- Robberegt, T., Appel-Meulenbroek, R., Arentze, T., & Caiati, V. (2023). Cómo perciben los administradores corporativos de bienes raíces e instalaciones los beneficios de las diferentes intervenciones de sostenibilidad. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1176. <https://doi.org/https://doi.org/10.1088/1755-1315/1176/1/012032>
- Sakunaveeti, D. (2023). Guardianes del consumidor: Un análisis comparativo de las leyes de protección al consumidor en todos los países.
<https://doi.org/http://journal.hmjournals.com/index.php/JLS/issue/view/356>.
<https://doi.org/10.55529/jls.36.28.32>
- Satory, A., Sihombing, L., Nuraeni, Y., & Mustaqim, M. (2020). Análisis de la implementación del programa Educación en protección del consumidor para mejorar el índice de empoderamiento del consumidor. *ASSEHR*, 312-317.
<https://doi.org/https://doi.org/10.2991/assehr.k.200513.071>

Topilin, I. (2023). Análisis jurídico comparativo de la protección del consumidor en el ámbito del comercio en los países postsoviéticos. *Юридические исследования*.

<https://doi.org/https://doi.org/10.25136/2409-7136.2023.7.39119>

Turpo, J. (2022). La restitución de la propiedad en los casos de fraude inmobiliario.

<https://doi.org/https://core.ac.uk/reader/544155843>

Vargas-Merino, J., Quijano-Silva, C., & Ríos-Lama, C. (2023). Ciudad sostenible: perspectivas y desafíos. Una revisión sistemática entre 2012—2022.

<https://doi.org/https://doi.org/10.18687/laccei2023.1.1.293>

GLOSARIO

1. Agente inmobiliario: profesional que actúa como intermediario en la compra, venta o alquiler de propiedades. Su función principal es asesorar a los clientes, gestionar negociaciones y asegurar que las transacciones se realicen de manera legal y eficiente, respetando las normativas vigentes en el mercado inmobiliario.

2. Contrato de compraventa: documento legal que formaliza la transferencia de propiedad entre un vendedor y un comprador. Este contrato especifica los términos y condiciones de la transacción, incluyendo el precio, la descripción del inmueble, y las obligaciones de ambas partes, garantizando la transparencia y la legalidad de la operación.

3. Cumplimiento regulatorio: adherencia a las leyes y normativas establecidas para regular el mercado inmobiliario. Este concepto implica que las entidades y profesionales del sector inmobiliario deben seguir estrictamente las regulaciones para proteger los derechos de los consumidores y asegurar la transparencia y legalidad de las transacciones.

4. Derecho comparado: disciplina jurídica que estudia y compara las leyes y sistemas legales de diferentes países. En el mercado inmobiliario, esta práctica permite entender las similitudes y diferencias en las regulaciones y prácticas internacionales, facilitando la adopción de mejores prácticas y la mejora de la legislación nacional.

5. Estafa inmobiliaria: acto fraudulento en el cual una persona o entidad engaña a otra para obtener un beneficio económico indebido en una transacción de bienes raíces. Estas prácticas pueden incluir la venta de propiedades inexistentes, la falsificación de documentos y otras tácticas engañosas que perjudican al comprador.

6. Fraude de identidad: delito en el que una persona se hace pasar por otra para realizar transacciones ilegales, como la venta de propiedades sin la autorización del verdadero

propietario. Este tipo de fraude puede involucrar la falsificación de documentos y la suplantación de identidad para engañar a las partes involucradas.

7. Incumplimiento de contrato: falta de cumplimiento de las obligaciones estipuladas en un contrato por parte de una de las partes involucradas. En el ámbito inmobiliario, esto puede incluir el no entregar una propiedad en las condiciones acordadas o no realizar los pagos según lo pactado, generando conflictos legales.

8. Legislación inmobiliaria: conjunto de leyes y regulaciones que rigen las transacciones y actividades en el mercado inmobiliario. Esta legislación está diseñada para proteger los derechos de los consumidores, garantizar la transparencia en las transacciones y establecer las responsabilidades y obligaciones de los agentes y constructores.

9. Ley de inquilinato: normativa que regula las relaciones entre propietarios e inquilinos. Establece los derechos y deberes de ambas partes, incluyendo aspectos como el alquiler, el mantenimiento de la propiedad, y las condiciones para la renovación o terminación del contrato de arrendamiento, asegurando un trato justo y equitativo.

10. Mala praxis: prácticas deshonestas o inadecuadas por parte de profesionales, como agentes inmobiliarios o constructores, que pueden perjudicar a los consumidores. Esto incluye ocultar información importante, ofrecer propiedades en condiciones no adecuadas, o presionar a los compradores para tomar decisiones apresuradas, violando normas éticas y legales.

11. Mercado inmobiliario: sector económico que incluye todas las actividades relacionadas con la compra, venta y alquiler de propiedades. Este mercado es fundamental para la economía, ya que influye en el desarrollo urbano, la inversión y la estabilidad financiera, y está regulado para asegurar transacciones justas y transparentes.

12. Normativa vigente: conjunto de leyes y regulaciones actuales que deben ser cumplidas en el ámbito de las transacciones inmobiliarias. Estas normativas están diseñadas para proteger a los consumidores, asegurar la legalidad y transparencia de las transacciones y establecer las responsabilidades de los profesionales del sector.

13. Prevención de estafas: medidas y estrategias implementadas para evitar que se cometan fraudes y estafas en el mercado inmobiliario. Esto incluye la educación y concientización de los consumidores, la implementación de regulaciones estrictas, y la supervisión y sanción de prácticas fraudulentas por parte de las autoridades competentes.

14. Protección al consumidor: conjunto de medidas legales y administrativas destinadas a salvaguardar los derechos de los consumidores en las transacciones comerciales. En el mercado inmobiliario, esto incluye la obligación de los profesionales de ofrecer información clara, respetar los contratos y evitar prácticas engañosas.

15. Sanciones y medidas disciplinarias: penas y acciones correctivas impuestas a quienes violen las normativas del mercado inmobiliario. Estas sanciones buscan disuadir prácticas fraudulentas, proteger a los consumidores y mantener la integridad y transparencia del mercado, asegurando un entorno justo para todas las partes.

16. Transparencia del mercado: condición en la que toda la información relevante sobre las transacciones inmobiliarias es accesible y clara para todas las partes involucradas. La transparencia asegura que los compradores y vendedores tengan el mismo acceso a la información, reduciendo el riesgo de fraudes y malas prácticas.

17. Usurpación de terrenos: apropiación ilegal de tierras por parte de individuos o entidades sin el consentimiento del propietario legítimo. Este delito puede involucrar la falsificación de documentos y el uso de la fuerza, y es combatido mediante regulaciones estrictas y la acción de las autoridades para proteger los derechos de propiedad.

ANEXOS

Anexo 1. Encuesta para Expertos del Sector Inmobiliario

Encuesta a Desarrolladores Inmobiliarios

Objetivo: recopilar información detallada sobre la normativa que regula el mercado inmobiliario en Honduras, especialmente en relación con las medidas de protección contra estafas y la eficacia de las instituciones involucradas en hacer cumplir estas normativas.

* Indica que la pregunta es obligatoria

DATOS GENERALES

A. Sexo *

Marca solo un óvalo.

- Masculino
- Femenino

B. Edad: *

Marca solo un óvalo.

- Menos de 25 años
- 26-35 años
- 36-45 años
- Mayor de 45 años

C. Nivel educativo: *

Marca solo un óvalo.

- Licenciatura incompleta
- Licenciatura completa
- Maestría incompleta
- Maestría completa

D. Años de experiencia en el sector: *

Marca solo un óvalo.

- Menos de 5 años
- 5-10 años
- 10-15 años
- Más de 15 años

E. Años de trabajar para la empresa actual: *

Marca solo un óvalo.

- Menos de 1 año
- 2-5 años
- 6-10 años
- Más de 10 años

PREGUNTAS DE LA ENCUESTA

Instrucciones: por favor, lea cada pregunta cuidadosamente y seleccione la opción que mejor refleje su opinión o experiencia respecto al enunciado. Las opciones de respuesta están en una escala de "Totalmente en desacuerdo" a "Totalmente de acuerdo":

1. Totalmente en desacuerdo
2. En desacuerdo
3. Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
4. De acuerdo
5. Totalmente de acuerdo

1. Las medidas existentes son adecuadas para proteger a los compradores de bienes raíces en Honduras. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

2. Las medidas de protección al comprador son ampliamente conocidas y respetadas por los agentes del sector inmobiliario. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

3. La Cámara Nacional de Bienes Raíces de Honduras juega un papel activo en la promoción y cumplimiento de las medidas de protección al comprador. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

4. Las consecuencias para los agentes que no cumplen con las normas de protección al comprador son suficientemente severas para disuadir malas prácticas. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

5. Existen oportunidades significativas para mejorar las medidas de protección al comprador en el mercado inmobiliario. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

6. El sector inmobiliario identifica y maneja eficazmente los casos de estafa. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

7. Existen programas de educación efectivos para los consumidores sobre los riesgos de estafas en el mercado inmobiliario. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

8. Los procesos establecidos para que los compradores reporten sospechas de fraude o mala conducta son accesibles y efectivos. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

9. Los casos significativos de fraude inmobiliario se han manejado de manera efectiva en los últimos años. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

10. Existe una colaboración efectiva entre el sector inmobiliario y las autoridades para combatir las estafas. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

11. La legislación específica aborda adecuadamente el lavado de activos y la evasión fiscal en el sector inmobiliario. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

12. Las medidas contra el lavado de activos y la evasión fiscal se implementan y monitorean efectivamente en la práctica diaria. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

13. Los principales desafíos para implementar medidas de protección son manejables y están siendo abordados eficazmente. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

14. Los inmobiliarios colaboran adecuadamente con las autoridades fiscales para asegurar la transparencia del mercado. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

15. Las propuestas actuales para mejorar las regulaciones y combatir el lavado de activos y la evasión fiscal son adecuadas y suficientes. *

Marca solo un óvalo.

- Totalmente en desacuerdo
- En desacuerdo
- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo
- De acuerdo
- Totalmente de acuerdo

Anexo 2. Entrevista Estructurada para Expertos en Derecho y Gestión Inmobiliaria.**GUÍA DE ENTREVISTA ESTRUCTURADA****PARA EXPERTOS EN DERECHO Y GESTION INMOBILIARIA**

Objetivo: recopilar información detallada sobre la normativa que regula el mercado inmobiliario en Honduras, especialmente en relación con las medidas de protección contra estafas y la eficacia de las instituciones involucradas en hacer cumplir estas normativas.

Nombre del entrevistado/a: _____

Cargo del entrevistado/a: _____

Institución/empresa del entrevistado/a: _____

Fecha y hora de la entrevista: _____

Instrucciones: asegúrese de responder a cada pregunta de manera clara y detallada. Sus respuestas serán fundamentales para el desarrollo del proyecto de graduación y contribuirán significativamente a la comprensión y análisis de las políticas actuales y su impacto en el mercado inmobiliario de Honduras. Agradecemos su colaboración y la valiosa información que pueda proporcionar.

PREGUNTAS DE LA ENTREVISTA

1. ¿Cuáles son las principales regulaciones legales vigentes que rigen el mercado inmobiliario en Honduras?
2. ¿Cómo se comparan estas regulaciones con las normativas internacionales de protección al consumidor en bienes raíces?

3. ¿Existen lagunas legales que afecten la efectividad de estas regulaciones?
4. ¿Cómo han evolucionado las regulaciones legales del sector inmobiliario en la última década?
5. ¿Qué leyes específicas han sido implementadas recientemente para combatir las estafas inmobiliarias?
6. ¿Qué instituciones son responsables de la supervisión y cumplimiento de las leyes inmobiliarias en Honduras?
7. ¿Cómo se coordina el trabajo entre estas instituciones para proteger a los consumidores?
8. ¿Qué recursos y capacidades tienen estas instituciones para llevar a cabo su labor?
9. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrentan estas instituciones en su labor diaria?
10. ¿Cómo evaluaría la eficacia de estas instituciones en la prevención y manejo de fraudes inmobiliarios?
11. ¿Cómo han impactado las regulaciones existentes en las prácticas de los agentes inmobiliarios?
12. ¿Hay evidencia de que las regulaciones han mejorado la transparencia y la equidad en el mercado inmobiliario?
13. ¿Qué medidas adicionales podrían implementarse para fortalecer las regulaciones actuales?
14. ¿Cómo ha respondido el mercado a las regulaciones más estrictas introducidas en los últimos años?

15. ¿Podría proporcionar ejemplos de cómo las regulaciones han ayudado a prevenir estafas inmobiliarias?

2. ¿Cómo se comparan estas regulaciones con las normativas internacionales de protección al consumidor en bienes raíces? *

3. ¿Existen lagunas legales que afecten la efectividad de estas regulaciones? *

4. ¿Cómo han evolucionado las regulaciones legales del sector inmobiliario en la última década? *

5. ¿Qué leyes específicas han sido implementadas recientemente para combatir las estafas inmobiliarias? *

.. **6. ¿Qué instituciones son responsables de la supervisión y cumplimiento de las leyes inmobiliarias en Honduras? ***

7. ¿Cómo se coordina el trabajo entre estas instituciones para proteger a los consumidores? *

8. ¿Qué recursos y capacidades tienen estas instituciones para llevar a cabo su labor? *

9. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrentan estas instituciones en su labor diaria? *

10. ¿Cómo evaluaría la eficacia de estas instituciones en la prevención y manejo de fraudes inmobiliarios? *

11. ¿Cómo han impactado las regulaciones existentes en las prácticas de los agentes inmobiliarios? *

12. ¿Hay evidencia de que las regulaciones han mejorado la transparencia y la equidad en el mercado inmobiliario? *

13. ¿Qué medidas adicionales podrían implementarse para fortalecer las regulaciones actuales? *

14. ¿Cómo ha respondido el mercado a las regulaciones más estrictas introducidas en los últimos años? *

15. ¿Podría proporcionar ejemplos de cómo las regulaciones han ayudado a prevenir estafas inmobiliarias? *
