

Cortesía

La denuncia de una familia sinaloense por el despojo de una valiosa propiedad costera en Mazatlán puso al descubierto una presunta trama delictiva operada desde varias dependencias estatales y en la que participan funcionarios y notarios con procedimientos tan burdos como la simulación de compraventas cuyo comprador y el fedatario fallecieron años antes de la firma...

AARÓN IBARRA

CULIACÁN, Sin.- El predio tiene una vista impactante. Ubicado en Mazatlán, frente a la costa del Pacífico, mide 120 hectáreas, que abarcan casi cuatro kilómetros de costa. Un paraíso.

El terreno pertenece a la familia Alcaraz Sandoval desde 1971. Sin embargo, de unos meses a la fecha un grupo de funcionarios y políticos sinaloenses buscan apropiárselo, con la participación de notarios que tienen antecedentes de falsificación de documentos.

La familia Alcaraz Sandoval se enteró de ello cuando comenzó a tramitar proyectos inmobiliarios. Por sus dimensiones, el sitio fácilmente podría albergar dos campos de golf junto a un par de hoteles de lujo. La ubicación es inmejorable. Pero la familia acusa que se la está despojando de la propiedad.

Según los documentos entregados por los denunciantes a Proceso, en esta trama



DESPOJO CON COMPRARENTAS SIMULADAS EN MAZATLÁN

Predio costero. Abuso en marcha



CORRUPCIÓN

participan la Subsecretaría de Administración y Finanzas, el Instituto Catastral (Ices) y el Archivo General de Notarías, e incluye a notarios públicos de Mazatlán y Culiacán.

En realidad se trata de varios predios, que se denominan en conjunto La Escopama. Están enclavados al norte de Punta Cerritos, en Mazatlán, dentro de lo que se conoce popularmente como el "Nuevo Mazatlán", zona de alta plusvalía.

Los funcionarios señalados son Eduardo Alarcón López, director general del Ices; Gerardo Flores Gutiérrez, delegado en Mazatlán, y Edna Lizbeth Prado González, directora jurídica de dicha instancia, dependiente de la Secretaría de Administración y Finanzas.

También aparece Natividad Madrid Uriarte, director del Archivo General de Notarías, dependiente de la Secretaría General de Gobierno, y padre del diputado local por el PRI Ricardo Madrid Pérez, así como de Eduardo Madrid Pérez, quien hasta enero pasado fue director del Registro Público.

La familia Alcaraz Sandoval señala de igual modo el notario José Carlos Cañas Fernández, subsecretario de Egresos de la Secretaría de Administración y Finanzas, y al notario Manuel Lazcano Meza, señalado en Sonora y Baja California Sur por delitos relacionados con la falsificación de documentos, por lo que incluso fue detenido en Culiacán en septiembre de 2021.

Luis Alcaraz explica: "En Sinaloa no basta ser dueño de una propiedad, no basta haber firmado una escritura, no basta haber inscrito el testimonio hace 10, 20, 50 o 100 años..."

"Existe en Sinaloa un grupo de funcionarios dispuesto a falsificar cuanto documento haya que falsificar, violar, saquear y destruir cuanto archivo y registro público haya que atacar, amafiarse, del subsecretario de Administración y Finanzas para abajo, pasando por el departamento e institutos catastrales enteros, hasta su delegado en Mazatlán, y funcionarios en el ayuntamiento de Mazatlán, para robarse claves catastrales y suprimir el nombre de sus verdaderos dueños del padrón fiscal local en Mazatlán, para ofrecer a la venta, ostentándolas como si fueran suyas, propiedades ajenas con la ayuda de directores de Archivos y Registros Públicos".

Los testimonios relativos a la adquisición de estas tierras fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Mazatlán en 1971.

La familia Alcaraz tiene inscritas a su nombre, entre otras, dos propiedades de alrededor de 60 hectáreas cada una, con vistas panorámicas al océano Pacífico y a

las partes inundables, que asemejan un espejo de agua de temporada.

Como ilustración, un campo de golf de campeonato se puede compactar en 45 a 60 hectáreas, por lo que en esa superficie de 120 caben dos campos de golf.

"Igualmente caben varios hoteles como los que ya hay en la región –comenta Luis Alcaraz–. Tomando en consideración que un hotel con todos los lujos cabe en cinco hectáreas, se puede concepcionar como un proyecto de dos campos de golf y como mínimo de dos a cuatro hoteles de gran lujo y lujo".

Delitos notariales

En Sinaloa el procedimiento de apoderarse de propiedades ajenas va desde arrancar páginas, falsear datos y alterar libros archivados de notarios fallecidos.

En este caso, desde el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se inscribió como nuevo propietario del inmueble a Remigio Alduenda Medina. Los movimientos se dirigían desde Culiacán, por lo que los afectados tuvieron que obtener las copias del Archivo General de Notarías.

"Decían –acusa Luis Alcaraz– que todo esto era secreto por órdenes de arriba, que con siete llaves, y que estaba en el escritorio del director (del Ices) y que nuestro expediente se lo llevaron de Mazatlán a Culiacán para que no lo pudiera ver nadie".

El predio cambió de manos bajo un supuesto contrato de compraventa firmado el 14 de mayo de 1971, con Remigio Alduenda Medina (fallecido desde el 23 de septiembre de 2000) como falso comprador y presuntamente protocolizado en escritura pública número 1645 por el notario Andrés Cañas Martínez, también ya fallecido.

El documento habría sido presentado ante la oficina catastral responsable por César Ernesto Pérez Alduenda, quien se presentó como nieto del fallecido y es funcionario adscrito a la Dirección de la Tenencia de la Tierra del Ayuntamiento de Mazatlán. Simultáneamente se ostentó como apoderado general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio del fallecido Remigio Alduenda Medina, acreditando tal personalidad en la escritura pública número 38,149 del notario número 149 Manuel Lazcano Meza, con ejercicio en Culiacán.

Este notario ha sido acusado de falsificar documentos. En 2015 fue detenido por la entonces Procuraduría de Justicia estatal y trasladado al Centro de Ejecución de las Consecuencias Jurídicas del Delito, donde fue puesto en libertad horas más tarde. La detención fue por la presunta responsabilidad en la falsificación de documentos.

El 8 de septiembre de 2021 fue nuevamente capturado por elementos de la Fiscalía General del Estado (FGE) en cumplimiento de una orden de aprehensión solicitada por la fiscalía de Sonora.

El notario fue requerido en la causa penal 1162/2021 por el delito de falsificación de documentos cometido en Sonora. El afectado en dicho caso, que vivía en Baja California, se percató de que una vivienda de su propiedad en Hermosillo había sido vendida sin su consentimiento y después fue objeto de una nueva venta, en ambos casos con documentos falsos.

Las indagatorias del agente del Ministerio Público determinaron la probable participación del notario Lazcano Meza en Culiacán, y tras la investigación se descubrió la falsificación de documentos y las malas prácticas del titular de la notaría, lo que le permitió al Ministerio Público presentar los datos de prueba al Juez



y solicitar la orden de aprehensión en su contra.

Se estableció que Lazcano Meza dio fe de actos que nunca sucedieron, ya que ninguna de las tres personas involucradas, supuesto vendedor y compradores, estuvieron en Culiacán ni fueron ahí a firmar documentos.

No se sabe cómo el notario libró esta acusación y volvió a la actividad bajo el fiat. Actualmente Lazcano Meza continúa ejerciendo desde su despacho sobre la avenida Lázaro Cárdenas, frente a la Unidad Administrativa del Estado, en Culiacán.

En el caso de la familia Alcaraz, la trampa en la que los predios están metidos configura el posible delito de corrupción de instituciones públicas. Según los elementos que acreditan la denuncia, las falsificaciones de documentos y alteraciones de actas se configuraron desde la Dirección General de Notarías al Registro Público de la Propiedad y el Instituto Catastral del Estado.

Delitos de este tipo han ido al alza en Sinaloa en los últimos dos años, de la mano con una creciente oferta y demanda, no solamente en terrenos, sino en conjuntos habitacionales.

Entre 2016 y 2020 se iniciaron 19 carpetas de investigación por estos ilícitos tan solo en casos presentados contra inmobiliarias, según datos de la FGE, pero según datos de esta dependencia se abrieron 15 y 16 carpetas de investigación en 2021 y 2022, respectivamente.

Y es en Culiacán y Mazatlán donde se registra el mayor incremento, pues en

esas ciudades se asentaron todas las carpetas de investigación iniciadas por la FGE.

Muertos que venden y dan fe

La familia Alcaraz Sandoval se enteró de que terceros implicados buscaban reclamar los terrenos de la Escopama cuando se disponían a pagar el impuesto predial en el segundo semestre de 2022. A partir de ahí las irregularidades se fueron multiplicando, sobre todo en los datos de las claves catastrales y quienes aparecen como dueños de los predios en cuestión.

Las escrituras relativas a tres títulos de propiedad inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Mazatlán datan de 1971 y 1995, respectivamente. "Aunque hay más escrituras, estas tres inscripciones son las involucradas en los hechos investigados", explica Luis Alcaraz Sandoval.

Los datos registrales corresponden a la inscripción número 24, tomo 201, sección I, del 8 de septiembre de 1971, a nombre de Luis Alberto Alcaraz Viedas. También a la inscripción número 25, tomo 201, sección I, del 8 de septiembre de 1971, a nombre del mismo Alcaraz Viedas; y la tercera inscripción con el número 37, tomo 497, sección I, de 11 de agosto de 1995, a nombre de Luis Alberto Alcaraz Sandoval.

La acusación refiere que desde el Instituto Catastral de Sinaloa se realizaron acciones que el afectado tilda de ilegales, entre las que se encuentran el cambio de propietario titular de la clave catastral 011-00045-001 (denominada o designada

originalmente en 1971 con la nomenclatura de Rústica), que corresponde a los bienes inmuebles propiedad de los quejosos.

Fue esta escritura de la que designaron como nuevo propietario a Remigio Alduenda Medina, fallecido el 23 de septiembre de 2000. El trámite fue realizado el 26 de agosto de 2022.

Ese movimiento se asienta con en el folio 99-202207821, el 1 de septiembre de 2022, en el municipio de Mazatlán. Fue autorizado por Eduardo Alarcón López.

El siguiente trámite irregular fue la extinción de las claves catastrales el 26 de agosto de 2022, incluyendo el procedimiento entero, desde su inicio hasta su conclusión, de lo cual no se notificó a la familia Alcaraz.

La mañana del 22 de septiembre Eduardo Madrid Pérez fue nombrado director del Registro Público de la Propiedad y el Comercio. Todos los trámites señalados en esta denuncia por fraude se inscribieron bajo su administración.

Madrid Pérez fue sustituido del cargo el 6 enero pasado. Solamente permaneció en la dirección del Registro Público durante el período en que se realizaron los cambios a las escrituras de la familia Alcaraz. Lo relevó David Eduardo Vargas Rodríguez, quien dijo a Proceso que no conoce el asunto y afirma que el problema "es entre particulares":

"Yo aquí entré en enero de este año - reitera- y lo que te puedo comentar es de mi gestión, que por cierto es una dinámica ardua, se ven distintos tipos de actos, incluso hasta testamentos... una infinidad de temas".

Previamente, el 12 de noviembre de 2021, Natividad Madrid Uriarte rindió protesta como director del Archivo General de Notarías, donde se custodia, conserva y reproduce documentos, así como se guardan los sellos de los notarios.

El funcionario no atendió la solicitud de este semanario para abordar el presunto despojo y su relación con el Registro Público, que su hijo Eduardo Madrid Pérez dirigió cuando presuntamente ocurrieron los hechos denunciados.

Tampoco atendió a Proceso la Secretaría General de Gobierno, de la que dependen el archivo y el registro, pese a que se solicitó información a través del área de comunicación social del gobierno de Sinaloa.

Natividad Madrid es además padre de Ricardo Madrid Pérez, actual diputado priista y quien fue secretario del exgobernador Quirino Ordaz Coppel y luego secretario de Desarrollo Social. Como dato adicional, Ordaz Coppel es empresario hotelero en Mazatlán, donde se encuentra enclavado el predio de la Escopama. ●



Eduardo Madrid (izquierda). Registro sospechoso

Gobierno de Sinaloa