



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO: Distrito de Antiguo Cuscatlán, municipio de La Libertad Este, departamento La Libertad, a las trece horas con treinta y cinco minutos del día diez de octubre de dos mil veinticinco.

El presente Procedimiento Administrativo Sancionatorio, inició de forma oficiosa por medio de auto pronunciado a las catorce horas, del día 30 de enero de 2025 (folios 381-388), en contra del Ingeniero [REDACTED], en adelante referido como "el Perito", quien fue emplazado el día 31 de enero de 2025 (folio 389), con el propósito de determinar si existe responsabilidad respecto del incumplimiento relacionado en el Memorándum con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de diciembre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 1) y el Memorándum con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de diciembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folios 2-11), en los cuales se determinó lo siguiente:

I. PRESUNTA INFRACCIÓN ATRIBUIDA.

La conducta realizada por el señor [REDACTED], presuntamente infringe las disposiciones legales y normativas siguientes:

Presunto incumplimiento a los artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), y 33 literal a) romano viii y ix de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales, en adelante, Normas Técnicas (NRP-27).

Los cuales establecen:

***Art. 24.-** Los Peritos deberán emitir criterios respondiendo a los principios de valuación, de buenas prácticas internacionales mencionadas en las presentes Normas y procurando la integridad técnica del informe, las mediciones, y la descripción detallada de los bienes con base en los requerimientos mínimos que deben contener los informes de valuación establecidos en el artículo 33 de las presentes Normas".

***Art. 25.-** Los Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia, deben cumplir con las responsabilidades siguientes:





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

- a) *Elaborar informes de valuación con base en los lineamientos establecidos en el artículo 33 de las presentes Normas.*

***Enfoques para la determinación del valor del bien**

Art. 28.- *El Perito deberá conocer, manejar y aplicar, para efectos de cálculos, los enfoques y métodos de valuación siguientes:*

a) Enfoque de Mercado: *Este enfoque busca determinar vía oferta, demanda o transacciones efectivas o en proceso debidamente legalizadas y/o formalizadas, el valor de mercado del Bien, realizando una comparación con bienes similares para hacer un contraste de entre las ofertas, demandas o transacciones efectivas y para ello es indispensable la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables.*

El referido enfoque establece que se identificarán cuando al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado en la zona de ubicación del Bien o en una zona similar y se especificarán claramente las variables y/o factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones y maquinaria y equipo y descartar aquellos que se desvían como precios anormales o circunstancias especiales y, de los valores homogéneos, determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. En caso de no haber información suficiente, o bienes comparables, el valor de mercado del Bien se determinará por medio del Enfoque del Costo.

b) Enfoque del Costo: *Este enfoque parte de costos índices para obtener el costo de reproducción o de reposición de un Bien. En el caso de un inmueble, el cálculo del valor del terreno, independiente de la construcción, se evaluará por el enfoque comparativo o de mercado o la técnica y criterio que el Perito estime conveniente, debidamente injustificado. En el caso de inmuebles como las edificaciones, instalaciones u otras obras realizadas en el terreno, se deberá considerar el o los índices de construcción por medio de este enfoque efectuando los cálculos de mejoras a los inmuebles a partir de la aplicación de métodos de depreciación.*

***Contenido mínimo del informe de valuación**

Art. 33.- *El informe de valuación de un activo deberá incluir, como mínimo, la información y documentos siguientes:*



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

a) Información de carácter general: (...)

viii. El valúo se establecerá por el Valor de Mercado determinado a partir del Enfoque Comparativo o de Mercado siempre y cuando haya información suficiente y un mercado representativo de bienes comparables.

ix. También deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Enfoque del Costo;

II. RAZONES DE CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN ATRIBUIDA.

El presunto incumplimiento se configuró, debido a que cuarenta informes de valuación, firmados, sellados y remitidos a esta Superintendencia, por el Ingeniero [REDACTED] Portillo, en fechas 23 de septiembre de 2024 y 03 de noviembre de 2024, presentan deficiencias en la aplicación del enfoque de mercado y/o la falta de aplicación del enfoque de costo, los cuales además, no aseguran la integridad técnica de los mismos. Adicionalmente, en la segunda remisión de los valúos, el Perito presentó los mismos informes, con excepción de uno, en los cuales todos los valores totales de los inmuebles diferían respecto a los valores consignados en la primera entrega de informes, incumpliendo los requisitos mínimos establecidos en los artículos 24, 25, 28 y 33 de las Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), identificándose observaciones, según el siguiente detalle:

INFORMES DE VALUO DE CATEGORIA A) INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE USO GENERAL, PRIMERA ENTREGA (ANEXO 3)		
	IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN	HALLAZGO
1	[REDACTED]	Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACION", "PRECIO", "AREA" y "PRECIO COMPARADO", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
2	[REDACTED]	Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACION", "PRECIO", "AREA" y "PRECIO COMPARADO", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

		determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
3		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "Ubicación", "Precio", "Área" y "Precio Comparado", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
4		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACION", "PRECIO", "AREA" y "COSTO COMPARADO", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
5		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACION", "PRECIO", "AREA" y "COSTO UNITARIO/m2", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
6		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "INMUEBLE", "PRECIO", "AREA" y "COSTO COMPARADO/CASA", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
7		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACIÓN", "COSTO/CASA" y "AREA", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
8		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACIÓN", "PRECIO TOTAL", "AREA" y "COSTO COMPARADO/CASA", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

9		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "INMUEBLE", "COSTO/CASA" y "AREA", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
10		Al momento de realizar el enfoque de mercado se observa una tabla con los apartados de "UBICACIÓN", "PRECIO", "AREA" y "COSTO UNITARIO/M2", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.

INFORMES DE VALUO DE CATEGORIA B) BIENES DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL, PRIMERA ENTREGA (ANEXO 4)		
	IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN	HALLAZGO
1		Al momento de realizar el método del costo, al determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
2		Al momento de realizar el método del costo, al determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
3		Al momento de determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
4		Al momento de determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

5		Al momento de realizar el método del costo, al determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
6		Al momento de realizar el enfoque de mercado, se observa una tabla con los apartados de "UBICACION", "PRECIO", "AREA CONSTRUIDA" y "COSTO RELACIONADO", en el cual, no se observa ninguna aplicación del proceso de homologación del sujeto con los comparables. No se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados, tanto para terrenos como para construcciones. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
7		Al momento de realizar el método del costo, al determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
8		Al momento de determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
9		Al momento de determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Pero el promedio observado en el informe de valúo no corresponde a un promedio de valores homogéneos.
10		Al momento de realizar el método del costo, al determinar el valor de la vara cuadrada por medio del enfoque comparativo, no se especifican claramente las variables y/o factores de homologación utilizados para terrenos. La norma establece que, de los valores homogéneos, se debe determinar un promedio que servirá de base para la asignación del valor. No se observa justificación de procedencia del valor de v2 utilizado.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

INFORMES DE VALUO DE CATEGORIA A) INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE USO GENERAL, SEGUNDA ENTREGA, (ANEXO 6)		
	IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN	HALLAZGO
1		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33. romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$81,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$81,100.00. Así mismo, se modificaron los comparables, ya que los comparables 1 y 3 del primer informe de valúo son diferentes con los comparables 1 y 3 utilizados en el informe de valúo remitido por segunda vez.
2		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Así mismo, se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$84,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$75,700.00.
3		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$72,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$69,000.00. Se modificaron los comparables, ya que el comparables 2 del primer informe de valúo es diferente con el comparable 2 utilizado en el informe de valúo remitido por segunda vez.
4		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33. romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$89,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$78,900.00.
5		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$262,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$244,000.00.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

6		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$55,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$49,100.00.
7		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$60,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$60,500.00.
8		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$47,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$41,700.00.
9		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$47,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$44,400.00.
10		El informe presenta la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", con el enfoque de mercado, pero no se aprecia el enfoque de costo, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix) y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27).

INFORMES DE VALUO DE CATEGORIA B) BIENES DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL, SEGUNDA ENTREGA
(ANEXO 6)

	IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN	HALLAZGO
1	P	Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALÚO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar únicamente el valor del terreno, pero no se aprecia el enfoque de costo para las construcciones, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix. y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

INFORMES DE VALUO DE CATEGORIA B) BIENES DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL, SEGUNDA ENTREGA (ANEXO 6)		
	IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN	HALLAZGO
		contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$560,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$528,800.00.
2		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar únicamente el valor del terreno, pero no se aprecia el enfoque de costo para las construcciones, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix. y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$234,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$233,700.00.
3		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el valor del terreno, se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$59,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$91,400.00.
4		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el valor del terreno, se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$64,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, tiene un valor total del inmueble de \$60,100.00.
5		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el únicamente el valor del terreno pero no se aprecia el enfoque de costo para las construcciones, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo al art. 33 romano ix. y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$119,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, tiene un valor total del inmueble de \$101,600.00.
6		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO". En la tabla anteriormente citada, se observan varias celdas vacías (precio total, ajuste por comercialización, precio total ajustado, precio unitario total/m2, valor/m2 homologado) del comparable 1, esenciales para determinar, por medio de la aplicación del enfoque de mercado, el valor total del inmueble sujeto. No se aprecia el enfoque de costo para las construcciones, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix. y art. 28 literal b) las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$190,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, tiene un valor total del inmueble de \$191,500.00.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

INFORMES DE VALUO DE CATEGORIA B) BIENES DE USO AGROPECUARIO E INDUSTRIAL, SEGUNDA ENTREGA (ANEXO 6)		
	IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE VALUACIÓN	HALLAZGO
7		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el valor del terreno, se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$40,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, tiene un valor total del inmueble de \$39,700.00. También se modifica el comparable # 1 con respecto al informe original, ya que se utiliza otro comparable # 1 en el segundo informe de valúo.
8		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el valor del terreno, se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$26,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$27,300.00.
9		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el valor del terreno, se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$119,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$122,900.00.
10		Modifica el informe inicial, colocando la misma fecha, adicionando la tabla "AVALUO MÉTODO COMPARATIVO", en la cual, se presenta el enfoque de mercado para determinar el únicamente el valor del terreno, pero no se aprecia el enfoque de costo para las construcciones, lo cual es un requisito mínimo del informe de valuación de acuerdo con el art. 33 romano ix. y art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27). Se modifica el contenido, ya que en el primer informe de valúo, el valor total del inmueble es de \$60,000.00 y el segundo informe con el cual subsana prevención, el inmueble tiene un valor total de \$61,000.00.

III. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.

1) Visto el contenido del Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de diciembre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 1); y el Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de diciembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folios 2-11) y sus respectivos anexos (folios 12-380), se ordenó instruir el presente Procedimiento Administrativo Sancionador y emplazar al Ingeniero [REDACTED] mediante resolución de las catorce horas, del día 30 de enero de 2025,

E



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

informando al mismo sobre el contenido del incumplimiento atribuido (folios 381-388), la cual se notificó y emplazó en legal forma al Perito, en fecha 31 de enero de 2025, (folio 389).

2) El Perito hizo uso de su derecho de audiencia compareciendo en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, por medio de escrito de fecha 05 de febrero de 2025, presentado en esta Superintendencia, el mismo día (folio 390), y de escrito de fecha 12 de febrero de 2025, presentado en esta Superintendencia, el mismo día (folio 391), contestando los señalamientos y aceptando los hechos atribuidos de acuerdo con los términos expuestos en sus escritos.

3) Mediante auto dictado a las once horas con veinte minutos, del día 17 de febrero de 2025 (folio 392), esta Superintendencia dio intervención en el presente Procedimiento al Ingeniero [REDACTED], se tuvieron por contestado los señalamientos realizados en el sentido de aceptar los hechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), por lo que se omitió el término probatorio y se resolvió emitir resolución final; asimismo, se requirió al señor [REDACTED] que presentara a esta Superintendencia dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación de la resolución, su última declaración del impuesto sobre la renta presentado al Ministerio de Hacienda; resolución que se notificó al Perito, en fecha 19 de febrero de 2025, (folios 393-394).

4) Mediante escrito de fecha 19 de febrero de 2025, suscrito por el Perito (folio 395), presentó la última Declaración del Impuesto sobre la Renta presentada al Ministerio de Hacienda, correspondiente al año 2024, (folios 396-398); y anexos (folios 399-400).

5) Por medio de auto dictado a las once horas con veinte minutos, de fecha 11 de abril de 2025, (folio 401), se agregó al presente PAS, fotocopia de la declaración del impuesto sobre la renta y contribución especial del Perito, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2024; auto que fue notificado en fecha 22 de abril de 2025, (folios 402-403).

IV. PRUEBA INCORPORADA AL PROCEDIMIENTO.

1. PRUEBA DE CARGO.

- 1) Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de diciembre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 1).





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

- 2) Memorándum referencia No. [REDACTED] de fecha 10 de diciembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folios 2-11), junto con sus respectivos anexos:

ANEXO 1: Nota de fecha 23 de septiembre de 2024, suscrita por [REDACTED] mediante la cual el Perito solicita prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia, (folios 12-14).

ANEXO 2: Copia de asiento registral PV-0160-2011, perteneciente al Perito [REDACTED], del Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia, con fecha 17 de noviembre de 2022, (folios 15-16).

ANEXO 3: Informes de valúo de los siguientes inmuebles "Categoría A", (folio 17):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

E



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

ANEXO 4: Informes de valúo de los siguientes inmuebles "Categoría B", (folio 107):

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
Departamento de San Miguel, Pinar de los Hornos, San Miguel,
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Nota [REDACTED], de fecha 18 de octubre de 2024, suscrita por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia, mediante la cual realiza observaciones al Perito, sobre la solicitud de prórroga de inscripción en el Registro respectivo, (folio 192).

ANEXO 6: Informes de valúo de los siguientes inmuebles, (folio 193):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

2. PRUEBA DE DESCARGO.

El señor [REDACTED], reconoció expresamente el incumplimiento, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, por medio de escritos de fechas: el primero, 05 de febrero de 2025 (folio 390), recibido en esta Superintendencia en la misma fecha, y el segundo, 12 de febrero de 2025 (folio 391), recibido en esta Superintendencia en la misma fecha, no habiendo agregado documentos de prueba de descargo; se omitió el término probatorio por medio de resolución emitida a las once horas con veinte minutos, de fecha 17 de febrero de 2025, (folio 392). Dicha resolución fue notificada en fecha 19 de febrero de 2025, (folios 393-394).

V. ARGUMENTOS, ANÁLISIS DEL CASO Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

A. Argumentos del señor [REDACTED]

Por medio de escritos de contestación al emplazamiento, de fecha 05 de febrero de 2025, recibido en esta Superintendencia el mismo día (folio 390) y de fecha 12 de febrero de 2025, recibido en esta Superintendencia el mismo día (folio 391), el señor [REDACTED], presentó los siguientes argumentos:

Dentro del primer escrito señaló:

"1-Debo manifestar que las observaciones contenidas en la resolución, admito que debo de superarlas en función del cumplimiento de la Ley NRP-27.



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

2-La actividad de valuación que realizo en su mayoría es para personas naturales particulares y para cooperativas del Sistema Fedecredito.

3-Solicito su comprensión permitiéndome presentar nuevos informes de valuación, superando las observaciones presentadas en la resolución”.

Dentro del segundo escrito expuso:

“1-Admito que las observaciones son apegadas al Ley NRP-27.

2-Deseo concluir el proceso de emplazamiento y admitir la resolución emitida por la SSF.

3-No presentaré justificaciones o recursos de amparo. Deseo dar por terminado el proceso”.

B. Análisis de esta Superintendencia.

I. Competencias.

El Sistema de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, no puede ser efectivo si la regulación no cuenta con el elemento coercitivo, por lo que no puede dejarse a opción de los integrantes del sistema y otros supervisados el cumplir o no con lo establecido en el marco regulatorio que les resulte aplicable. En ese sentido, a esta Superintendencia, se le confirió el mandato legal de preservar la estabilidad del sistema financiero y velar por la eficiencia y transparencia del mismo, así como de que los integrantes del sistema financiero y demás supervisados cumplan con los más altos estándares de conducta, en el desarrollo de sus negocios, actos y operaciones, de conformidad con la LSRSF, las demás leyes aplicables, así como los reglamentos y normas técnicas que se dicten para tal efecto.

Conviene mencionar que la potestad sancionadora de esta Superintendencia se enmarca en el respeto de los principios de legalidad, reserva de ley, tipicidad, presunción de inocencia, proporcionalidad y de responsabilidad. De ahí que, el art. 44 de la LSRSF, establece la sujeción a las sanciones para los supervisados por incumplimiento a la Ley, y por una fórmula de tipificación por remisión, que se abarca tanto a otras leyes como a regulaciones normativas, las que, en el caso particular, han sido consideradas por esta Superintendencia para tipificar las infracciones que se le atribuyen al señor [REDACTED], ya que en los literales a) y b) de la disposición en comento, remite a las disposiciones contenidas en las normas técnicas que desarrollan las obligaciones establecidas en las leyes antes mencionadas.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

En tal sentido, de conformidad con lo dispuesto en el art. 86 de la Constitución de la República (en adelante Cn.), esta Superintendencia tiene por mandato legal, el ejercicio de la facultad sancionatoria de conformidad con el art. 14 de la Cn. y a los arts. 4 literal i), 19 literales f) y g), 43, 44 y siguientes de la LSRSF, en tanto las normas secundarias que establecen tal potestad se encuentren vigentes dentro del ordenamiento jurídico positivo.

II. Análisis de Tipicidad, Culpabilidad y Valoración de la Prueba.

Ante el escenario descrito, corresponde ahora valorar los elementos vertidos durante la tramitación del presente Procedimiento Administrativo Sancionador y determinar si, en efecto, el señor [REDACTED], es responsable del presunto incumplimiento que se le atribuye. Dichas valoraciones se realizarán de conformidad con el marco legal y normativo vigente aplicable a las infracciones objeto de investigación, así como también, en los elementos probatorios, los cuales constan en el expediente del presente Procedimiento Administrativo Sancionador, y en estricto respeto de los derechos y garantías de los administrados.

Se advirtió por medio de Memorándum con referencia [REDACTED] (folios 2-11), suscrito por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, de fecha 10 de diciembre de 2024, en el cual se informa sobre la remisión de 40 informes de valúo suscritos por el Ingeniero [REDACTED] de los cuales se encontraron inconsistencias en cuanto al contenido de los mismos.

Al respecto, es importante establecer que se ha corroborado que el Perito en los 10 informes de valúo de categoría a) (Inmuebles Urbanos y Rurales de Uso General), enviados en fecha 23 de septiembre de 2024, no utilizó factores de homologación y/o variables en los comparables dentro del enfoque de mercado. En su lugar, se muestra un promedio de los comparables sin homologarse; lo anterior, se verificó en los siguientes valúos: 1. Valúo de inmueble con dirección en [REDACTED] [REDACTED], (folios 18-24 frente); 2. Valúo de inmueble con dirección en [REDACTED] [REDACTED] (folios 24 frente-32 frente); 3. Valúo de inmueble en Colonia [REDACTED] (folios 32 vuelto-43 frente); 4. Valúo de inmueble en [REDACTED] 9, [REDACTED] (folios 43 vuelto-51 frente); 5. Valúo de inmueble en [REDACTED] (folios 51



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

frente-58 frente); **6.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
2, [REDACTED] (folios 58 vuelto-67); **7.** Valúo de inmueble en
[REDACTED] (folios 68-80); **8.**
Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 81-88); **9.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED]
(folios 89-96 frente); y, **10.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 96 vuelto-106).

Asimismo, en los 10 informes de valúo de categoría b) (Bienes de Uso Agropecuario e Industrial), enviados en la misma fecha, se corroboró que, al momento de determinar el valor de la vara cuadrada para establecer el valor del terreno, no se consideraron factores de homologación y/o variables en los comparables al momento de homologar. En su lugar, se presentó únicamente un promedio de vara cuadrada de los comparables sin homologar; lo anterior, se verificó en los siguientes valúos: **1.** Valúo de inmueble en [REDACTED] S
[REDACTED] (folios 108-117 frente); **2.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 117-126 frente); **3.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 126 vuelto-134 frente); **4.** Valúo de
inmueble en [REDACTED] (folios 134 vuelto-141 frente); **5.** [REDACTED]
[REDACTED] (folios 141 vuelto-149 frente); **6.** Valúo de inmueble en [REDACTED],
[REDACTED] (folios 149 vuelto-161 frente); **7.** Valúo de inmueble
en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 161 vuelto-169 frente); **8.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 169 vuelto-175); **9.** Valúo de inmueble en Cantón
[REDACTED] (folios 176-182);
y **10.** Valúo de inmueble en [REDACTED]
[REDACTED] (folios 183-191).

En consecuencia, el Perito realizó una incorrecta aplicación tanto del enfoque de mercado, como del enfoque de costo. Lo anterior, contraviene lo establecido en el art. 28 literal a) de las Normas Técnicas NRP-27, que establece que deben de identificarse cuando al menos tres bienes, que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado,





especificando claramente las variables y/o factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar. A partir de los valores homogéneos obtenidos, se determinará un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Por tanto, si dicho promedio se determina sobre datos erróneos, como ocurre en el presente caso, se incurre en una aplicación incorrecta del enfoque de mercado.

Además, contraviene lo establecido en el art. 28 literal b) de las Normas Técnicas NRP-27, que establece que, dentro del enfoque de costo, el cálculo del valor del terreno, independiente de la construcción, se evaluará por el enfoque comparativo o de mercado, o mediante la técnica y el criterio que el Perito estime conveniente, debidamente justificado. En caso de no contar con información suficiente o bienes comparables, el valor del bien se determinará mediante el enfoque del costo, donde el cálculo del valor del terreno se evaluará según el enfoque comparativo o de mercado.

Esta situación constituye un presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 literal a), romanos viii) y ix) de las Normas Técnicas (NRP-27), que establece que el valúo debe determinarse con base en el valor de mercado obtenido mediante el enfoque comparativo o de mercado.

Por otro lado, también se corroboró que, en la segunda entrega de los informes de valúo, en fecha 03 de noviembre de 2024, éstos presentaron un contenido similar al de la primera entrega, salvo por el total del valor del inmueble, que fue alterado en todos los informes, excepto en el correspondiente al inmueble en condominio "██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████"; además, pese que mantenían el enfoque de mercado señalado en la prevención, ya no contemplaban el enfoque de costo en aquellos informes correspondientes a inmuebles con construcción. Lo cual evidenció una alteración en los informes presentados. Lo anterior, contraviene lo establecido en el art. 24 de las Normas Técnicas NRP-27, que establece la obligación de garantizar la integridad técnica del informe de valuación, tal y como se observa en los informes de valuación que corren agregados del folio 194 al 380 del expediente del presente procedimiento.

En consecuencia, con base a lo expuesto, el art. 25 literal a), los Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia, **deben cumplir con la responsabilidad de elaborar informes de valuación con base en los lineamientos establecidos en el artículo 33 de las Normas**



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

Técnicas (NRP-27), por tanto, en el presente caso, se concluye que el Perito no ha dado cumplimiento con dicha obligación.

En ese orden de ideas, el señor [REDACTED] en los informes de valuación firmados, sellados y remitidos a esta Superintendencia, al momento de la solicitud de prórroga en el Registro de Peritos Valuadores y la subsanación de prevenciones, no ha dado cumplimiento a la correcta aplicación del enfoque de mercado y/o falta de aplicación del enfoque de costo; no ha dado cumplimiento a los requisitos mínimos de los informes de valuación establecidos en la norma y no ha procurado la integridad técnica de los informes. En consecuencia, ha incumplido las disposiciones contenidas en la norma técnica.

Por todo lo anterior, resulta clara la contravención a los arts. 24, 25 literal a), 28 literales a) y b) y 33 literal a) romano viii y ix de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), en relación con el artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

Finalmente, el señor [REDACTED] a través de su escrito de fecha 05 de febrero de 2025, recibido en esta Superintendencia el mismo día (folio 390) y de fecha 12 de febrero de 2025, recibido en esta Superintendencia el mismo día (folio 391), señaló que admite las observaciones, que desea concluir el proceso de emplazamiento y que admite la resolución emitida por esta Superintendencia; lo anterior, responde supletoriamente a lo que regula el art. 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, reconociendo el Perito expresamente su responsabilidad, respecto del incumplimiento que se le atribuye en el presente procedimiento administrativo sancionador.

En ese sentido, resulta oportuno hacer énfasis en que, tanto la doctrina como la jurisprudencia en materia penal, han sostenido que la confesión del imputado en forma aislada no resulta suficiente como para determinar con certeza que el delito se ha consumado por quien se inculpa en un hecho delictivo, sino que además, el juzgador necesita reunir suficientes pruebas o elementos que acrediten que el hecho, fue en efecto consumado por dicho individuo, es decir, que el delito debe ser comprobado por otros medios suplementarios a la confesión.

Lo cual, es preciso mencionar que lo anterior, es procedentemente aplicable al presente caso, ya que las reglas y principios del proceso penal, pueden aplicar al procedimiento administrativo





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

sancionador, tal y como lo ha dicho la Sala de lo Constitucional: *"Por tanto, no debe perderse de vista que dicha potestad sancionadora es una de las facetas que el genérico poder punitivo del Estado muestra frente a las personas. La diferencia que posee con respecto a los ilícitos de naturaleza penal es solo cuantitativa –en razón de la intensidad de la sanción a imponer–. De ahí que la aplicación de los principios y reglas constitucionalizadas que presiden el Derecho Penal sean aplicables al Derecho Administrativo Sancionador, con fundamento en la homogeneización o unidad punitiva, siempre que se atienda a la singularidad en cada uno de sus procedimientos, en respuesta a la naturaleza de los ilícitos y de sus sanciones, así como a la mayor intervención de las sanciones administrativas sobre las penales en el ordenamiento jurídico. Por ello, la aplicación de los principios y garantías que rigen en el ámbito de la legislación penal es igualmente exigible y aplicable en el Derecho Administrativo Sancionador (Inc. 107-2012)."*

Así al adaptarse la citada jurisprudencia al ámbito del derecho administrativo sancionador, y analizar las infracciones de los arts. 24, 25 literal a), 28 literales a) y b) y 33 literal a) romano viii y ix de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), con los hechos advertidos, se concluye que en el presente caso, existen elementos suficientes que comprueban la existencia de las infracciones administrativas previamente señaladas, además de la participación y por consiguiente, responsabilidad del señor [REDACTED] conductas infractoras, que se tienen por cometidas, debido a una evidente falta de cumplimiento a la correcta aplicación del enfoque de mercado y/o falta de aplicación del enfoque de costo; falta de cumplimiento a los requisitos mínimos de los informes de valuación establecidos en la norma y a la no procuración de la integridad técnica de los informes.

En ese sentido, queda plenamente probado el incumplimiento a los artículos relacionados anteriormente; consecuentemente, lo que corresponde es determinar la responsabilidad administrativa por parte del señor [REDACTED], en razón de un actuar negligente al momento de aplicar los enfoques de mercado y enfoque de costo, así como el cumplimiento de los requisitos mínimos de la norma y la integridad técnica de cada uno de los informes.

Es importante realizar análisis sobre la culpabilidad de la infracción, y sobre ello, la Sala de lo Constitucional, en la sentencia emitida a las doce horas veinte minutos de dos mil ocho, bajo referencia 18-2008, respecto al principio de culpabilidad en materia administrativa sancionadora ha expresado que *«[el] principio de culpabilidad en esta materia supone el*

E



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

destierro de las diversas formas de responsabilidad objetiva, y rescata la operatividad de dolo y la culpa como formas de responsabilidad. De igual forma, reconoce la máxima de una responsabilidad personal por hechos propios, y de forma correlativa un deber procesal de la Administración de evidenciar este aspecto subjetivo sin tener que utilizar presunciones legislativas de culpabilidad, es decir, que se veda la posibilidad de una aplicación automática de las sanciones únicamente debido al resultado producido”.

Razón por la que, es de hacer notar la conducta negligente por parte del Ingeniero [REDACTED] [REDACTED], ya que era necesario e indispensable que, al momento de realizar los valúos y plasmarlos en sus informes, éstos se adecuaran a la correcta aplicación de los enfoques y métodos de valuación; garantizando la integridad técnica de los mismos, así como cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa.

VI. CONSIDERACIONES A LA SANCIÓN A IMPONER Y LA PROPORCIONALIDAD.

Tanto la jurisprudencia nacional como la comparada y la doctrina de tratadistas nacionales e internacionales, en materia de derecho administrativo sancionatorio, convergen en la aplicabilidad general de los principios y garantías fundamentales del derecho penal público, en la actividad administrativa sancionatoria del Estado.

En ese contexto, es pertinente indicar que uno de los pilares fundamentales para la imposición de la sanción administrativa, debe ser el de proporcionalidad, en virtud del cual se constituye una frontera o límite de la actuación represiva de la Administración Pública. Como resultado de la aplicación de dicho principio, es dable afirmar que la sanción imponible, debe ser la necesaria, idónea y proporcionada para alcanzar la finalidad perseguida por la misma, factor que debe tomarse en consideración, al momento de determinar la sanción.

De conformidad con el art. 50 de la LSRSF, los criterios para adecuación de la sanción que deben considerarse al momento de determinar la sanción a un supervisado por la comisión de una infracción son: **a) la gravedad del daño o del probable peligro a quienes podrían resultar afectados por la infracción cometida; b) el efecto disuasivo en el infractor respecto de la conducta infractora; c) la duración de la conducta infractora; y d) la reincidencia de la misma, en los casos en que ésta no haya sido considerada expresamente por el legislador para el establecimiento de la sanción respectiva.**





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

Se debe agregar que la Superintendencia del Sistema Financiero, debe vigilar que sus supervisados, den estricto cumplimiento a lo señalado por las leyes y la normativa técnica correspondientes, lo cual tienen como resultado, el buen funcionamiento del sistema financiero; y, por lo tanto, la protección de los derechos de los usuarios y tener acceso a los servicios dentro de un ambiente justo y equitativo.

Sobre el particular, es importante hacer una breve reseña de lo que debemos comprender por el principio de proporcionalidad de la sanción, tal principio a la presente fecha ya se encuentra definido legalmente en el art. 139 N.º 7 de la LPA así: *"(...) en la imposición de sanciones por parte de la Administración Pública, se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de infracción y la sanción aplicada. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que de las infracciones tipificadas no resulte más beneficio para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas"*; dicho principio impone a la Administración Pública que sus actuaciones, deben ser aptas e idóneas para alcanzar los fines previstos, restringidas en su intensidad a lo que resulte necesario para alcanzar tales fines y limitadas, respecto a las personas cuyos derechos sean indispensables afectar para conseguirlos.

Como condición de precedencia del test de proporcionalidad, debe establecerse la finalidad que busca la sanción sujeta a análisis, en tal sentido, una vez que se identifica el fin constitucionalmente legítimo de la sanción, debe enjuiciarse su idoneidad. Basta que la medida impugnada, fomenta de alguna, manera el fin inmediato que persigue para estimar satisfecho el juicio de idoneidad.

Luego, debe analizarse su necesidad, que implica comprobar si la sanción era la menos lesiva para el derecho fundamental intervenido, que entre todas las medidas alternativas que tuviera, mayor o igual idoneidad para contribuir a la realización del fin perseguido.

Finalmente, la proporcionalidad en sentido estricto implica determinar si la importancia de la realización del fin mediato perseguido por la medida justifica la intensidad de la intervención en el derecho fundamental correspondiente.

En ese sentido, se advierte que la falta de cumplimiento de las obligaciones contenidas en las leyes y normas técnicas de acuerdo con lo señalado en los literales a) y b) del art. 44 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, constituye un riesgo a la estabilidad del

E



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

Sistema Financiero; por lo que, se considera que el incumplimiento por parte del Ingeniero [REDACTED], inscrito en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral PV-0160-2011, con respecto a la gravedad de las presuntas infracciones, resulta de especial relevancia, puesto que en primer término, realizar sus informes de valúo sin aplicar correctamente los enfoques y métodos de valuación; sin garantizar la integridad técnica de los mismos, así como sin cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa, vulneran la calidad y veracidad del valor de los bienes objeto de valúo, afectando la realidad del mercado, como resultado de una metodología inadecuada, y en consecuencia, poniendo en riesgo la estabilidad del sistema financiero como interés difuso perseguido por este Ente Supervisor.

Es importante traer a colación lo señalado por el reconocido autor Alejandro Nieto, respecto a que el dolo incluye un elemento intelectual y otro volitivo, *"el primero implica que el autor tiene conocimiento de los hechos constitutivos del tipo de infracción así como de su significación antijurídica. Es decir que en la práctica la identificación de este elemento no puede ser exacta ya que es imposible penetrar en la mente del autor para saber sin duda lo que conocía. En consecuencia hay que valorar a través de las referencias indiciarias que, además, hay que adaptar a la cultura y a la personalidad del autor (...) En cuanto al segundo elemento, -el volitivo, o sea, el querer el hecho ilícito- es importante distinguir sus distintos grados; y así se habla de un dolo directo en el que se persigue inmediatamente el ilícito (dolo directo de primer grado) o, al menos, se aceptan las consecuencias inevitables que va a producir (dolo directo de segundo grado) y de un dolo eventual, en el que se asumen las consecuencias probables de su actuación."*¹

De conformidad con lo señalado por la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Ref. 165-2015, de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho, que literalmente señaló: *"Así pues, en materia administrativa sancionatoria el dolo o la culpa constituyen un elemento básico de la infracción, pues para la imposición de una sanción por infracción de un precepto administrativo, es indispensable que el sujeto haya obrado dolosa o cuando menos culposamente; es decir, que la transgresión a la norma haya sido querida o se deba a imprudencia o negligencia del sujeto, quedando excluido cualquier parámetro de responsabilidad objetiva en la relación del administrado frente a la Administración, pues ésta,*

¹ Derecho Administrativo Sancionador, Alejandro Nieto, págs. 339 – 340, 5ª Edición. Editorial Tecnos, Madrid, año 2012.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

para ejercer válidamente la potestad sancionatoria, requiere que la contravención al ordenamiento jurídico haya sido determinada por el elemento subjetivo en la conducta del administrado", es claro, el incumplimiento del perito fue debido a la negligencia en el cumplimiento de sus funciones.

En el presente procedimiento, de acuerdo al ámbito de aplicación del derecho administrativo sancionador, la gravedad de las infracciones, revisten de una importancia fundamental, ya que estas infracciones, pueden conllevar consecuencias significativas, tanto para los individuos como para las entidades involucradas, supervisados, así como para el interés público en general; por lo que las sanciones impuestas, pueden variar desde multas económicas, hasta la suspensión de actividades o incluso la revocación de licencias o autorizaciones. La gravedad de estas medidas se justifica, por la necesidad de garantizar el cumplimiento de las normativas y preservar el orden público, la seguridad y la estabilidad del Sistema Financiero. En cuanto, a la gravedad del incumplimiento relacionado en el romano I) de la presente resolución; constituye una infracción administrativa, según lo señalado en el art. 44 de la LSRSSF, revistiendo de especial trascendencia, debido a que las mismas denotan falta de diligencia en el cumplimiento en sus obligaciones y en la correcta aplicación de los principios de valuación, enfoques de valuación y requisitos mínimos, que podrían afectar directamente a los solicitantes o beneficiarios de los informes de valúos.

Respecto al efecto disuasivo, éste juega un papel crucial en la prevención de conductas contrarias a la normativa vigente, las sanciones impuestas, no solo buscan corregir el comportamiento infractor, sino también enviar un mensaje claro a los supervisados, sobre las consecuencias de transgredir las normas establecidas. Este efecto disuasivo, no solo afecta a los individuos y supervisados, sino que también influye en aquellos que observan y conocen las acciones y sus consecuencias; por lo que se espera que el efecto disuasivo, motive a los supervisados de esta Superintendencia, a cumplir con las disposiciones legales, y normativas y evitar conductas que puedan acarrear sanciones administrativas, por lo que, de conformidad con la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y a las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales **la cancelación en el registro respectivo que lleva la Superintendencia, es la sanción idónea para corregir la conducta infractora del Ingeniero [REDACTED], a fin de que no vuelva a incurrir el incumplimiento a la Ley y a la normativa técnica.**

E



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

Sin embargo, se ha advertido que el señor [REDACTED], por medio de su escrito de fecha 05 de febrero de 2025 (fs. 390), recibido en esta Superintendencia en la misma fecha y en escrito de fecha 12 de febrero de 2025 (fs. 391), recibido en esta Superintendencia en la misma fecha, señaló que admite las observaciones, que desea concluir el procedimiento y admitir la resolución de esta Superintendencia por lo que no presentará justificaciones o recursos; lo anterior, responde supletoriamente a lo que regula el art. 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, reconociendo el Perito expresamente su responsabilidad, respecto del incumplimiento que se le atribuye en el presente procedimiento administrativo sancionador. En ese sentido, la Suscrita deberá considerar esta circunstancia como una atenuante al momento de determinar la sanción que correspondiente.

Por otra parte, en cuanto a la reincidencia, debe destacarse que la Sala de lo Constitucional de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en el proceso de inconstitucionalidad tramitado bajo la referencia 9-2021, se pronunció con respecto de dicho elemento como criterio de dosimetría punitiva, considerando que transgrede el principio de la doble o múltiple persecución, *ne bis in idem*, razón por la cual, la Suscrita no valorará tal elemento en el presente análisis.

Después de considerar todos los aspectos mencionados anteriormente, se concluyó que: [REDACTED] inscrito en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral PV-0160-2011, sí es responsable administrativamente por el incumplimiento a los artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b) y f) y 33 literal a) romano viii y ix de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales, Normas Técnicas (NRP-27), en relación al artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, por realizar sus informes de valúo sin dar cumplimiento a la correcta aplicación del enfoque de mercado y/o falta de aplicación del enfoque de costo; por no dar cumplimiento a los requisitos mínimos de los informes de valuación establecidos en la norma y por no procurar la integridad técnica de los informes; en consecuencia, es procedente **SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0160-2011**, correspondiente al Ingeniero [REDACTED], **POR EL PERÍODO DE TREINTA Y SEIS MESES**, contados a partir del día siguiente de notificación de la declaración de firmeza de la presente resolución final.

En este contexto, es importante destacar que la determinación de la sanción impuesta se realizó tras un exhaustivo análisis de la gravedad del incumplimiento con respecto del cual se





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

determinó la responsabilidad administrativa del Perito, así como su grado de participación; así como la puesta en peligro de los intereses difusos, traducidos en la estabilidad del sistema financiero y el orden socioeconómico, tal como se señaló anteriormente; concluyendo que la sanción determinada es adecuada y proporcional, para garantizar el cumplimiento de la normativa administrativa infringida por el perito; además, se ha procurado evitar imponer una carga excesiva al infractor, al tiempo que se busca actuar como un eficaz mecanismo de disuasión para futuras infracciones.

Por último, es relevante mencionar que la determinación de la sanción se fundamentó en un análisis de todos los elementos de la dosimetría punitiva contenidos en el art. 50 de la LSRSF; el cual abarcó y consideró la intencionalidad del infractor, el alcance del daño ocasionado, la posibilidad de reincidencia y cualquier circunstancia que pudiera atenuar o agravar la falta; a fin de que la sanción impuesta sea equitativa y proporcional a la normativa violada.

POR TANTO, de conformidad con los anteriores considerandos y sobre la base de lo establecido en los artículos 11, 12, 14 y 86 de la Constitución de la República, 19 literal g), 43, 44 literal a), 50 y 61 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b) y 33 literal a) romano viii y ix de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales, en adelante, Normas Técnicas (NRP-27); y 146, 154 y 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, la Suscrita **RESUELVE**:

1. Determinar que [REDACTED] inscrito en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral **PV-0160-2011**, es responsable administrativamente del incumplimiento establecido en los artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b) y 33 literal a) romano viii y ix de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), por realizar sus informes de valúo sin aplicar correctamente los enfoques y métodos de valuación; por no garantizar la integridad técnica de los mismos, y por no cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa; en consecuencia, se le sanciona con **SUSPENSIÓN DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0160-2011**, correspondiente al Ingeniero [REDACTED], **POR EL PERÍODO DE TREINTA Y SEIS MESES**, contados a partir del día siguiente de notificación de la declaración de firmeza de la presente resolución final.

2. Requierase al Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia,



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-11/2025

realizar las acciones necesarias para hacer cumplir la sanción establecida en la presente resolución, una vez que se encuentre firme.

3. Hágase del conocimiento del Perito, que la presente resolución para los efectos legales consiguientes es objeto de los siguientes recursos: a) Reconsideración, el cual es potestativo, cuyo plazo es de diez días hábiles, contados desde el siguiente de la notificación; y, b) Apelación el cual se dirige al Comité de Apelaciones del Sistema Financiero y se presenta en las oficinas de esta Superintendencia, en el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente de la notificación, este es preceptivo para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 64 y 66 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, 134 y 135 de la Ley de Procedimientos Administrativos.

NOTIFÍQUESE.



Evelyn Marisol Gracias
Superintendente del Sistema Financiero

