



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-45/2024

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, a las trece horas con cinco minutos del día veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco.

El presente Procedimiento Administrativo Sancionador inició de forma oficiosa por medio de auto pronunciado a las trece horas con diecisiete minutos, del día 28 de octubre de 2024 (folios 53 al 56), en contra de la Ingeniera [REDACTED], en adelante referida también como "la Perito"; con el propósito de determinar si existe responsabilidad respecto de los incumplimientos relacionados en el Memorándum con referencia No. [REDACTED] (folio 1), de fecha 11 de junio de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia; y Memorándum con referencia No. [REDACTED] (folios 2 al 4), de fecha 10 de junio de 2024, con sus respectivos anexos (folios 5 al 52), emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia; en los cuales se detalla lo siguiente:

I. PRESUNTO INCUMPLIMIENTO.

Presunto incumplimiento a los arts. 28 literal a) y b), y 33 literal a) romanos viii y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27) (en adelante Normas Técnicas NRP-27).

"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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 justificado. 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:

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;

xii. Nombre completo, firma autógrafa y sello físico cuando el informe de valuación sea emitido en físico; firma electrónica simple o certificada, en los casos que el informe sea elaborado de forma electrónica y número de registro del Perito Valuador responsable del valúo. Previo a la información anterior deberá escribirse el párrafo siguiente: "El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

II. RAZONES DE CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN ATRIBUIDA.

Según los resultados del informe con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de junio de 2024, la Perito presuntamente incumplió lo establecido en el art. 28 literal a) de las Normas Técnicas (NRP-27), debido a que, se determinó que en los informes de los cinco valúos presentados por la Perito, no aplicó correctamente el enfoque de mercado para la determinación del valor de los bienes, tampoco especificó las variables y factores de homologación que utilizó.

Por otra parte, respecto al enfoque del costo, el cálculo del valor del terreno, independiente de la construcción, debía evaluarse utilizando el enfoque comparativo o de mercado, o la técnica y criterio que la Perito estimara conveniente, siempre que estuviera debidamente justificado; sin embargo, la Perito no justificó la procedencia del valor unitario de la vara cuadrada en dicho enfoque, lo que generó el presunto incumplimiento al art. 28 literal b), y al art. 33 literal a) romano viii de las referidas Normas Técnicas. Esta situación se determinó específicamente en los informes de los inmuebles siguientes: [REDACTED] (Valúo 2); [REDACTED] (Valúo 3); y [REDACTED] (Valúo 5).

En cuanto al informe del inmueble ubicado en: [REDACTED] (Valúo 5), la Perito únicamente consideró dos inmuebles; no obstante, el art. 28 literal a) de las Normas Técnicas (NRP-27), establece que, para el enfoque de mercado, se deben de identificar al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado; por lo tanto, se configuró el presunto incumplimiento antes señalado.

Asimismo, presuntamente incumplió lo señalado en el art. 33 literal a), romano xii de las Normas Técnicas (NRP-27), debido a que, en la parte final de los informes, la Perito no estableció el párrafo siguiente: *"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"*, sino que, consignó el párrafo de las Normas Técnicas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42), las cuales se encontraban derogadas a la fecha en que realizó los referidos informes.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

III. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO.

1. Visto el contenido del memorándum con referencia No. [REDACTED] de fecha 11 de junio de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero esta Superintendencia (folio 1), y el memorándum con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de junio de 2024, proveniente del Departamento de Registros del Sistema Financiero esta Superintendencia (folios 2 al 4), y la documentación anexa a los mismos (folios 5 al 52); por medio de auto dictado a las trece horas con diecisiete minutos del día 28 de octubre de 2024 (folios 53 al 56), se ordenó instruir el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, y emplazar a la Perito, informándole sobre el contenido de los incumplimientos atribuidos; sin embargo, en fecha 30 de octubre de 2024, se tuvo por intentado y no logrado el emplazamiento en el domicilio de la Perito, que consta en el Registro Público de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, por lo que, se procedió a pegar en la puerta principal de su residencia un aviso de resolución (folio 57). En fecha 31 de octubre de 2024, la Perito se presentó en las instalaciones de esta Superintendencia, y se tuvo por emplazada (folio 58).

2. La Perito hizo uso de sus derechos de audiencia y defensa compareciendo en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, actuando en calidad personal, por medio de su escrito de fecha 07 de noviembre de 2024, presentado en esta Superintendencia en fecha 14 del mismo mes y año, contestando el señalamiento realizado respecto a los presuntos incumplimientos, en sentido negativo (folios 59 al 60).

3. Mediante auto dictado a las once horas con quince minutos, del día 26 de noviembre de 2024 (folio 61), esta Superintendencia concedió intervención a la Perito, y se le requirió la presentación de su última declaración de renta presentada en el Ministerio de Hacienda, en el plazo de **5 DÍAS HÁBILES**, asimismo se suspendió el plazo para la conclusión del presente Procedimiento Administrativo Sancionador por dos meses; resolución que se notificó en fecha 26 de noviembre de 2024 (folios 62 al 63).

4. Por medio de auto dictado a las once horas con cuarenta minutos del día 10 de febrero de 2025 (folio 64), esta Superintendencia ordenó realizar las diligencias administrativas para efectos de determinar la capacidad económica de la Perito, y se suspendió el plazo para la conclusión del presente Procedimiento Administrativo Sancionador; resolución que se notificó en fecha 11 de febrero de 2024 (folios 65 al 66).





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

5. Mediante nota con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de febrero de 2025, emitida por la Jefa del Departamento de Litigios y Sanciones de esta Superintendencia, se solicitó a la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, se proporcionara la última declaración de renta de la señora [REDACTED]. Nota que fue legalmente notificada a la institución antes relacionada en fecha 14 de febrero de 2025 (folio 67).

6. Por medio de nota con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de febrero de 2025, emitida por la Jefa del Departamento de Litigios y Sanciones de esta Superintendencia, se solicitó a la Administradora de Fondos de Pensiones Crecer, S.A., Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A., UPISSS e Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP), se proporcionara información vinculada al salario sobre la base del cual se están declarando las cotizaciones previsionales o monto de alguna prestación previsional otorgada a favor de la Ingeniera [REDACTED] (folio 68). Nota que fue legalmente notificada a la Administradora de Fondos de Pensiones Crecer, S.A., Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A., y UPISSS en fecha 11 de febrero de 2025 (folio 69), y el Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP), fue notificado en fecha 14 de febrero de 2025 (folio 68).

7. Mediante nota de fecha 12 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en fecha 13 del mismo mes y año, suscrita por el Gerente General en Funciones UPISSS, se recibió respuesta a requerimiento realizado por medio de nota con referencia No. [REDACTED] (folio 70).

8. Mediante nota de fecha 12 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en fecha 14 del mismo mes y año, suscrita por la Jefe de Gestión de Cuenta Individual de la Administradora de Fondos para Pensiones Crecer, S.A., se recibió respuesta a requerimiento realizado por medio de nota con referencia [REDACTED] (folio 71).

9. Mediante nota de fecha 20 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en esa misma fecha, suscrita por la Subgerente de Operaciones de la Administradora de Fondos para Pensiones Confía, S.A., se recibió respuesta a requerimiento realizado por medio de nota con referencia No. [REDACTED] (folio 72).

10. Por medio de auto dictado a las once horas con ocho minutos, del día 21 de febrero de 2025 (folios 73 al 74), se tuvo por recibidas las notas antes relacionadas, se decretó como medida provisional la suspensión del trámite de solicitud de prórroga de inscripción presentada el día 20 de mayo de 2024, por la Ingeniera [REDACTED].





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

durante la tramitación del presente Procedimiento Administrativo Sancionador, se abrió a pruebas por el término de **10 DÍAS HÁBILES**, y se dejó sin efecto la suspensión del plazo para la conclusión del presente Procedimiento Administrativo Sancionador; resolución que fue debidamente notificada en fecha 21 de febrero de 2025 (folios 75 al 76).

11. Mediante nota con referencia No. [REDACTED], de fecha 21 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en esa misma fecha, suscrita por la Jefa del Departamento de Notificaciones de la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, se recibió respuesta a requerimiento realizado por medio de nota con referencia No. [REDACTED] (folios 77 al 78).

12. Mediante nota de fecha 18 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en fecha 21 del mismo mes y año, suscrita por la Gerente de Prestaciones del Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP), se recibió respuesta a requerimiento realizado por medio de nota con referencia No. [REDACTED] (folio 79).

13. Por medio de escrito de fecha 03 de marzo de 2025, suscrita por la Ingeniera [REDACTED], solicitó a esta Superintendencia, la revisión del expediente administrativo correspondiente al presente Procedimiento Administrativo Sancionador (folio 80).

14. Por medio de acta de las nueve horas con veinte minutos, de fecha 03 de marzo de 2025, en las instalaciones de esta Superintendencia, se dejó constancia de la revisión del expediente del Procedimiento Administrativo Sancionador con referencia PAS-45/2024, por parte de la Ingeniera [REDACTED], en donde también estuvo presente la licenciada [REDACTED], Analista Jurídico del Departamento de Litigios y Sanciones de esta Superintendencia, y se tuvo por terminada la sesión a las diez horas con cinco minutos del mismo día (folio 81).

15. Dentro del término probatorio, la Ingeniera [REDACTED], por medio de escrito de fecha 07 de marzo de 2025 (folios 82 al 83), presentado en esta Superintendencia en esa misma fecha, ofertó e incorporó prueba documental de descargo, relativa al presunto incumplimiento atribuido (folios 85 al 93). La prueba documental fue presentada en original, no obstante, se devolvieron los documentos originales a la Perito, tal como lo solicitó. En ese sentido, la Jefa del Departamento de Litigios y Sanciones de esta Superintendencia confrontó dichos documentos que constituyen como prueba de descargo,





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

y los documentos originales fueron devueltos, según constancia de fecha 07 de marzo de 2025 (folio 84).

16. Por medio de auto dictado a las once horas con diez minutos, del día 11 de abril de 2025, se admitió y agregó al expediente administrativo: a) Nota con referencia [REDACTED], de fecha 21 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en esa misma fecha, suscrita por la Jefa del Departamento de Notificaciones de la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda; b) Nota de fecha 18 de febrero de 2025, recibida en esta Superintendencia en fecha 21 del mismo mes y año, suscrita por la Gerente de Prestaciones del Instituto Salvadoreño de Pensiones (ISP); c) Escrito de fecha 07 de marzo de 2025, presentado en esta Superintendencia en esa misma fecha, suscrito por la Ingeniera [REDACTED], actuando en calidad personal; por medio del cual, ofertó e incorporó prueba documental de descargo. Asimismo, en dicho auto y habiéndose finalizado la etapa probatoria, se ordenó conceder a la Perito, el plazo de **10 DÍAS HÁBILES**, para presentar los respectivos alegatos finales (folio 94); resolución que fue notificada en legal forma el día 23 de abril de 2025 (folios 95 al 96).

17. La Ingeniera [REDACTED] contestó el traslado correspondiente, por medio de escrito de fecha 05 de marzo de 2025, recibido en esta Superintendencia en fecha 07 de mayo de 2025, mediante el cual presentó sus alegatos finales (folios 97 al 99).

18. Por medio de auto dictado a las trece horas con veinticinco minutos, del día 13 de mayo de 2025 (folio 100), se tuvo por evacuada la etapa para realizar los alegatos finales correspondientes, y se ordenó emitir resolución final; auto que fue notificado en legal forma el día 14 de mayo de 2025 (folios 101 al 102).

IV. PRUEBA INCORPORADA AL PROCEDIMIENTO.

1. PRUEBA DE CARGO.

a) Memorándum con referencia No. [REDACTED], de fecha 11 de junio de 2024, remitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, por medio del cual se solicitó la apertura de Procedimiento Administrativo Sancionatorio, en contra de la Perito (folio 1).

b) Memorándum con referencia No. [REDACTED], de fecha 10 de junio de 2024,





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

proveniente del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, informando del presunto incumplimiento por parte de la Perito (folios 2 al 4); junto con los siguientes anexos:

Anexo 1: Constancia del asiento registral del Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, emitida en fecha 11 de julio de 2022, correspondiente a la Ingeniera [REDACTED], con la que se pretende probar que la Perito se encuentra inscrita como perito valuador en dicho registro (folio 6).

Anexo 2: Cadena de correos electrónicos de fecha 22 de mayo de 2024, enviado por la licenciada [REDACTED], Analista de Registro del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, con usuario de correo electrónico: [REDACTED], a la Ingeniera [REDACTED] con usuario de correo electrónico: [REDACTED] con copia al Arquitecto [REDACTED], Analista de Registro del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, por medio del cual, se le comunicó a la Perito que, en atención a su solicitud de prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores, se remitió la nota con referencia No. [REDACTED], de fecha 22 de mayo de 2024, con asunto: "*Prevención prórroga de inscripción*", suscrita por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia, la cual se encontraba adjunto a dicho correo. En respuesta a lo anterior, la Perito acusó de recibido y consultó si tenía hasta el día 05 de junio de 2024 para presentar la información solicitada, y la licenciada [REDACTED] le confirmó que hasta esa fecha tenía para solventar las prevenciones realizadas; con lo que se pretende probar que, a la Perito se le concedió un plazo para subsanar las prevenciones realizadas en sus informes; no obstante, no subsanó lo señalado por esta Superintendencia (folios 7 al 9).

Anexo 3:

- **Valúo 1:** Informe de valúo del inmueble ubicado en: [REDACTED]
[REDACTED] con fecha de inspección 18 de enero de 2023, y fecha de informe 23 del mismo mes y año, suscrito por la Ingeniera [REDACTED] con el que se pretende probar el incumplimiento atribuido (folios 10 al 19).
- **Valúo 2:** Informe de valúo del inmueble ubicado en: [REDACTED]
[REDACTED] con fecha de inspección 29 de febrero





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

de 2024, y fecha de informe 07 de marzo del mismo año, suscrito por la Ingeniera [REDACTED], con el que se pretende probar el incumplimiento atribuido (folios 20 al 27 frente).

- **Valúo 3:** Informe de valúo del inmueble ubicado en: [REDACTED], con fecha de inspección 29 de febrero de 2024, y fecha de informe 07 de marzo del mismo año, suscrito por la Ingeniera [REDACTED], con el que se pretende probar el incumplimiento atribuido (folios 27 vuelto al 34).
- **Valúo 4:** Informe de valúo del inmueble ubicado en: [REDACTED], con fecha de inspección 27 de noviembre de 2022, y fecha de informe 28 del mismo mes y año, suscrito por la Ingeniera [REDACTED], con el que se pretende probar el incumplimiento atribuido (folios 35 al 41 frente).
- **Valúo 5:** Informe de valúo del inmueble ubicado en: [REDACTED], con fecha de inspección 25 de febrero de 2024, y fecha de informe 28 del mismo mes y año, suscrito por la Ingeniera [REDACTED], con el que se pretende probar el incumplimiento atribuido (folios 41 vuelto al 50).

Anexo 4: Solicitud de prórroga de fecha 20 de mayo de 2024, por medio de la cual, la Perito solicitó prórroga de su acreditación como perito valuador en el Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia; con la que se pretende probar que, solicitó autorización para prorrogar su inscripción en el referido registro (folios 51 al 52).

2. PRUEBA DE DESCARGO.

La Perito, por medio de escritos, y sus respectivos anexos, de fechas: 07 de noviembre de 2024 (folios 59 al 60), 07 de marzo de 2025 (folios 82 al 83), y 05 de marzo de 2025 (folios 97 al 99); compareció en el presente PAS, quien contestó en sentido negativo y en los términos expuestos en dichos escritos, sobre el incumplimiento atribuido en su contra, ofertando e incorporando las siguientes pruebas:

- a) Copia simple de preaviso de finalización del Contrato Individual de Trabajo, suscrito entre





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

la Ingeniera [REDACTED]
[REDACTED] con el que pretende probar que, por parte de la Institución en la que laboraba, se le estableció un plazo para cesar sus funciones (folio 85).

- b) Copia simple de constancia laboral, de fecha 28 de febrero de 2025, emitida por el Representante Legal de [REDACTED], en la que se hace constar que la [REDACTED] trabajó para dicha sociedad, desde el día 01 de julio de 2024 hasta el día 28 de febrero de 2025, con la que pretende probar que, su contrato individual de trabajo finalizó y que no posee capacidad económica (folio 86).
- c) Copias simples de certificaciones de partidas de nacimiento de sus hijos [REDACTED]
[REDACTED], con las que pretende probar la filiación, en relación con los hechos que alegó en su escrito de contestación (folios 87 al 88).
- d) Copias simples de constancias médicas, de fechas 16 y 26 de mayo de 2024, del paciente [REDACTED] y de fecha 21 de mayo de 2024, del paciente [REDACTED], con las que pretende probar los hechos alegados en su escrito de contestación (folios 89 al 90).
- e) Copia simple de resultados de examen: Rx. de cráneo AP y lateral, del paciente [REDACTED]
[REDACTED], de fecha 21 de mayo de 2024, con la que pretende probar los hechos alegados en su escrito de contestación (folio 91).
- f) Copia simple de factura No. [REDACTED], de fecha 21 de mayo de 2024, y factura No. [REDACTED], de fecha 22 de mayo de 2024, ambas emitidas a nombre de [REDACTED]
[REDACTED] con las que pretende probar los gastos en los que incurrió por los hechos alegados en su escrito de contestación (folio 92-93).
- g) Declaración jurada de la señora [REDACTED], ante los oficios notariales de la licenciada [REDACTED] de fecha 03 de mayo de 2025, con la que pretende probar los hechos alegados en su escrito de contestación (folio 98).
- h) Declaración jurada de la señora [REDACTED], ante los oficios notariales de la licenciada [REDACTED] de fecha 03 de mayo de 2025, con la que pretende probar los hechos alegados en su escrito de contestación (folio 99).





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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

A. Argumentos de la Perito.

Mediante los escritos de fechas: 07 de noviembre de 2024 (folios 59 al 60), 07 de marzo de 2025 (folios 82 al 83), y 05 de marzo de 2025 (folios 97 al 99), la Perito expuso los siguientes argumentos:

En primer lugar, citó jurisprudencia de la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en lo relativo al derecho de defensa. Asimismo, expuso que, en fecha 20 de mayo de 2024, solicitó prórroga para su inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia, presentando la documentación exigida por la normativa técnica. Agregó que, en fecha 22 de mayo de 2024, le fue notificada una nota con las prevenciones señaladas respecto a los informes presentados, las cuales —según afirmó— no subsanó, debido a que el día 21 de mayo de 2024 acudió a realizar a su hijo, [REDACTED], radiografías de cráneo y ultrasonido de fontanelas. De igual forma, manifestó que el 22 de mayo de 2024 llevó a su hijo a control con el neurocirujano pediatra.

En la misma línea, refirió que el día 24 de mayo de 2024 asistió a consulta médica con su hijo, [REDACTED], a quien se le prescribió antibiótico y medicamentos para desinflamar cornetes y limpiar senos paranasales, a causa de sinusitis, lo que —sostuvo— demandó cuidados adicionales. Por otra parte, indicó que a inicios de mayo la persona que le auxiliaba en el cuidado de sus hijos, la señora [REDACTED], le comunicó que no podría continuar laborando, dado que debía hacerse cargo de su madre enferma, por lo que trabajó únicamente hasta el 09 de mayo de 2024.

Del mismo modo, manifestó que, ante esa situación, contrató a otra persona para el cuidado de sus hijos, iniciando labores el 13 de mayo de 2024 la señora [REDACTED], quien, sin embargo, se ausentó a partir del 24 de mayo de 2024, con permiso para cuidar a su madre, reincorporándose hasta el 10 de junio de 2024. En ese sentido, afirmó que, durante dicho periodo, se vio obligada a buscar opciones adicionales para el cuidado de sus hijos, ya que resultaba complejo atender las necesidades de salud de su hijo mayor, el cuidado del menor y, simultáneamente, cumplir con su jornada laboral. Por ello, entre el 24 de mayo y el 10 de junio de 2024 permaneció sin apoyo permanente en el cuidado de sus hijos.

Continuó alegando que, desde inicios del año 2024, ha tenido que llevar constantemente a sus hijos a controles médicos, ya que su hijo [REDACTED] presentó





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

cierre prematuro de fontanelas, el cual comenzó a monitorearse a los tres meses de edad, por lo que —afirmó— requirió atención adicional mediante rutinas de estimulación temprana. Asimismo, indicó que su hijo [REDACTED], además de padecer problemas virales y sinusitis recurrente, presenta trastornos de sueño y se encuentra bajo control de una neuróloga pediatra.

Aunado a lo anterior, manifestó que, debido a sus funciones como madre y a sus responsabilidades laborales, no disponía del tiempo suficiente para realizar trabajos adicionales como el de perito valuador. En ese sentido, sostuvo que, cuando recibió las observaciones el 22 de mayo de 2024, no tuvo oportunidad de atenderlas, ya que el tiempo para efectuar los avalúos era limitado. No obstante, afirmó que en ningún momento quiso omitir sus obligaciones con este ente supervisor, sino que priorizó el cuidado superior e integral de sus hijos, conforme lo establece la Ley Crecer Juntos en sus artículos 1, 7, 9, 12 y siguientes.

Finalmente, alegó que lo expuesto constituye hechos de fuerza mayor o caso fortuito, pues se trata de circunstancias ajenas a su voluntad. Agregó que, para la procedencia del caso fortuito o fuerza mayor, es necesario que: a) se alegue ante la autoridad competente; b) existan motivos debidamente acreditados; y c) la autoridad correspondiente resuelva favorablemente la procedencia del justo impedimento. Asimismo, manifestó que el hecho de no haber subsanado las prevenciones dentro del plazo otorgado no implica dolo directo, sino un error involuntario, ya que consideró que lo procedente sería la no renovación de la prórroga solicitada, al no habersele comunicado que tal omisión generaría una consecuencia distinta. En ese sentido, reiteró que, con los medios de prueba ofrecidos, aun cuando no la eximen del incumplimiento atribuido, se acredita que el no subsanar las observaciones fue un error involuntario, por lo que solicitó que dichas pruebas sean debidamente valoradas en las presentes diligencias.

B. Análisis de los argumentos del Perito y decisión de esta Superintendencia.

i. Competencias.

Previo a realizar valoraciones, respecto de las presuntas infracciones llevadas a cabo por la Perito, la Suscrita tiene a bien enfatizar en que el Sistema de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, no puede ser efectivo, si sus disposiciones no cuentan con un elemento coercitivo, siendo así que, no puede dejarse a opción de los integrantes del sistema





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

financiero, el cumplir o no con lo establecido en el marco regulatorio que les resulte aplicable.

En ese sentido, resulta fundamental traer a cuenta que, a esta Superintendencia, se le confirió el mandato legal de velar porque las entidades y los demás supervisados cumplan con los más altos estándares de conducta en el desarrollo de sus negocios, actos y operaciones, de conformidad a la LSRSF y las demás leyes aplicables, así como los reglamentos y normas técnicas que se dicten para dichos efectos. Lo anterior, de conformidad con el art. 2 de la LSRSF, lo cual ha reforzado la Sala de lo Contencioso Administrativo, en Sentencia Definitiva de fecha 25 de julio de 2003, en el proceso bajo referencia No. 218-M-2001, al detallar lo siguiente: *"La Superintendencia del Sistema Financiero nace como una institución gubernamental contralora o supervisora del cumplimiento de las normas legales y de corrección financiera, tal y como se expresa en los considerandos de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero. Dicha institución tiene entre sus atribuciones el vigilar y fiscalizar a las entidades del sistema bancario"*.

Asimismo, 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. En el anterior sentido, el art. 44 de la LSRSF, establece la sujeción a las sanciones para los supervisados, por incumplimiento a dicha Ley, y por una fórmula de tipificación por remisión, se abarca tanto a otras leyes, las que, en el caso particular, han sido consideradas por esta Superintendencia, para tipificar las infracciones que se le atribuyen a la Ingeniera [REDACTED], ya que en los literales a) y b) de la disposición en comento, remite a las leyes y disposiciones de normas técnicas que contienen obligaciones de carácter financiero y que resulten aplicables.

De conformidad a 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 al 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, la Perito es responsable del presunto incumplimiento que se le atribuye. Dichas





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

valoraciones se realizarán de conformidad con el marco legal vigente aplicable a las infracciones objeto de investigación, así como también, en los elementos probatorios, los cuales constan en el expediente del presente procedimiento, y en estricto respeto de los derechos y garantías de los administrados.

El Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, al revisar cinco informes de valúos presentados por la Perito en su solicitud de prórroga de inscripción, advirtió que dichos informes incumplían lo dispuesto en los arts. 28 literal a) y b) y 33 literal a) romanos viii y xii, de las Normas Técnicas (NRP-27), en relación con el art. 49 de la LSRSF, al presentar errores en la aplicación las variables y factores de homologación, así como aplicación inadecuada del enfoque de mercado para la determinación del valor de los bienes.

Sobre el particular, la Perito, en términos generales alegó que, no subsanó las observaciones realizadas por el Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, a su solicitud de prórroga de inscripción, debido a que sus hijos presentaron inconvenientes de salud, por lo que asistió a consultas médicas en fechas 21, 22 y 24 de mayo de 2024, y que, además, tuvo dificultades en cuanto al cuidado de sus hijos.

Al respecto es importante advertir que las alegaciones presentadas por la Perito en su escrito de defensa no estuvieron dirigidas a desvirtuar los hechos atribuidos en virtud de las inconsistencias detectadas en los informes de valúos que dieron origen al presente Procedimiento. Su defensa se limitó únicamente a manifestar que no pudo subsanar las observaciones realizadas en los informes de valúos por razones de índole personal, lo cual resulta totalmente irrelevante, y, en consecuencia, no justifica ni constituye causa válida para eximir la del cumplimiento de sus obligaciones como perito valuador inscrito en esta Superintendencia.

En ese sentido, los hechos atribuidos no fueron controvertidos, pues las manifestaciones de la Perito se limitaron a invocar motivos personales ajenos a la controversia del presente procedimiento, los cuales, además de resultar impertinentes, no lograron desvirtuar el incumplimiento atribuido. Por ende, dichos alegatos son improcedentes dentro del procedimiento, al tratarse de aspectos ajenos a la competencia y valoración de esta Superintendencia.

En la misma línea, en su escrito de contestación la Perito únicamente pretendió justificarse y deslindarse de su obligación frente a este ente supervisor. Ello, en la medida que el mero alegato de inconvenientes personales, sin aportar una exposición jurídicamente válida de





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

hechos de defensa, ni ofrecer elementos probatorios útiles, idóneos y pertinentes, o fundamentos legales que permitan desvirtuar los señalamientos, no constituye justificación legítima frente a las conductas infractoras que se le atribuyen en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador.

Debe señalarse que, en el marco del derecho de defensa, si bien el presunto infractor goza de plena libertad para ejercerlo conforme a su estrategia, la simple invocación formal de dicha garantía no basta para desvirtuar los hechos atribuidos, especialmente cuando tales señalamientos pueden derivar en sanciones como las previstas en el artículo 49 de la LSRSF. Ejercer la defensa sin argumentación de hecho ni de derecho, constituye un uso meramente aparente de esta garantía procesal, sin que pueda considerarse que exista una verdadera contradicción a los hechos imputados, pese a habersele otorgado la oportunidad de hacerlo en el momento procesal oportuno.

Particularmente, en el presente procedimiento se han garantizado plenamente los derechos procesales de la Perito, notificándole los hechos atribuidos mediante resolución, concediéndole el traslado para ejercer su defensa, aportar prueba y formular alegatos finales. Al respecto, la Sala de lo Contencioso Administrativo ha establecido en el proceso bajo referencia 445-2007 que: *"El derecho de defensa es un derecho de contenido procesal que implica que, para resolver cualquier controversia, es indispensable que los individuos contra quienes se instruye un determinado proceso tengan pleno conocimiento del hecho o actuación que se les reprocha, brindándoseles además una oportunidad procedimental de exponer sus razonamientos y defender sus posiciones jurídicas a efecto de desvirtuarlas — principio del contradictorio—; y sólo podrá privárseles de algún derecho después de haber sido vencidos con arreglo a las leyes, las cuales deben estar diseñadas de forma que posibiliten la intervención efectiva de los gobernados"*.

El derecho de defensa se concreta en la posibilidad de ser oído dentro del procedimiento, permitiendo al supuesto infractor tener pleno conocimiento de los hechos atribuidos, a fin de plantear sus alegaciones, probarlas y que estas sean debidamente valoradas por la Administración al momento de resolver; es decir, que puedan ser aceptadas o rechazadas en función de razones y argumentos. Sin embargo, en materia probatoria, la Perito únicamente presentó constancias médicas de sus hijos, resultados de exámenes médicos, y declaraciones juradas, los cuales no constituyen prueba idónea y pertinente, por no guardar relación con el objeto del presente Procedimiento Administrativo Sancionador, además de no constituir un medio probatorio adecuado para desvirtuar el incumplimiento atribuido, por lo que, carecen de valor probatorio, por no reunir los requisitos legales de pertenencia y utilidad de la prueba.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

En aras de fundamentar lo anterior, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de inconstitucionalidad 40-2009/41-2009 del 12 de noviembre de 2010, ha delimitado que: *"El ejercicio del derecho de defensa implica las posibilidades de participar en un proceso informado por el principio de contradicción, en que las partes puedan ser oídas en igualdad y utilizar las pruebas pertinentes en su defensa, de modo que no se les impida aproximar al juez el material probatorio que considere pertinente para su defensa".* (subrayado propio). De manera que, la pertinencia de la prueba ofrecida para sustentar la pretensión es trascendental para las resultas de un proceso, en tal sentido, no es procedente pronunciarse sobre los medios probatorios ofrecidos por la Perito, debido a que no cumplieron con los requisitos legales contenidos en el art. 106 inciso segundo de la Ley de Procedimientos Administrativos (en adelante LPA), y en los arts. 318 y 319 del Código Procesal Civil y Mercantil (en adelante CPCM).

Aunado a lo anterior, en materia probatoria, debe entenderse que la pertinencia implica que la prueba guarde una relación directa con el hecho investigado o con aquel que se pretende acreditar, mientras que la utilidad refiere a que con su análisis pueda establecerse un hecho en controversia que aún no se encuentre demostrado con otra prueba. Por lo tanto, la autoridad debe rechazar aquellas pruebas que carezcan de dicho propósito. En definitiva, la prueba solo será útil en la medida en que contribuya a acreditar los hechos controvertidos, por el contrario, resultará inútil cuando no aporte elementos distintos a los ya establecidos ni ayude a la autoridad a resolver sobre los hechos en discusión.

Por otra parte, la Perito agregó que no disponía del tiempo suficiente para realizar trabajos adicionales como el de perito valuador y, en consecuencia, cuando recibió las observaciones el 22 de mayo de 2024, no pudo atenderlas. Al respecto, es de hacer notar que la Perito pretende justificarse en la supuesta falta de tiempo para atender y subsanar las observaciones formuladas por esta Superintendencia; sin embargo, dicho argumento resulta manifiestamente improcedente y carente de relevancia jurídica dentro del presente Procedimiento Administrativo Sancionador. Asimismo, tales alegaciones no solo evidencian una conducta negligente en el cumplimiento de sus responsabilidades, sino que también reflejan incapacidad para asumir con seriedad y diligencia sus obligaciones profesionales y legales como perito valuador.

A su vez, alegó que los inconvenientes expuestos constituyen hechos de fuerza mayor o caso fortuito, en tanto se configuran a partir de circunstancias ajenas a su voluntad. De igual manera, manifestó que el hecho de no haber subsanado las prevenciones dentro del plazo otorgado no implica dolo directo, sino un error involuntario, puesto que consideró que lo





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

procedente sería la no renovación de la prórroga solicitada, dado que en ningún momento se le comunicó que la omisión de subsanar dichas prevenciones generaría una consecuencia adicional.

Respecto a este argumento, en el presente caso no se perfila la causa de justo impedimento, ya que no se advierte un motivo de fuerza mayor o caso fortuito, que haya imposibilitado realmente a la Perito, el hecho de no haber subsanado las prevenciones realizadas a los informes de valúos, por parte de esta Superintendencia. Respecto a la fuerza mayor y al caso fortuito, la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, ha establecido en su resolución de las once horas cuarenta y seis minutos del dos de diciembre de dos mil veinte, bajo el proceso con referencia 26-20-RA-SCA, que: *"En términos generales, se sostiene que existe justo impedimento cuando por caso fortuito o fuerza mayor no se ha cumplido una obligación. El caso fortuito se define como un acontecimiento natural inevitable que puede ser previsto o no por la persona obligada a un hacer, pero a pesar de que lo haya previsto no lo puede evitar, y, además, le impide en forma absoluta el cumplimiento de su deber. Por ello constituye una imposibilidad física insuperable. La fuerza mayor es el hecho, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también, en forma absoluta, el cumplimiento de una obligación. En la misma línea, el artículo 43 del Código Civil incorpora ambos conceptos, y establece que se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir. En forma genérica, tradicionalmente se entiende que concurre "justa causa" o justo impedimento para cumplir con una carga, cuando el caso fortuito o la fuerza mayor hicieren imposible la realización del acto pendiente."*

De lo anterior se colige que, para alegar la fuerza mayor y el caso fortuito, debe acreditarse que realmente existió una imposibilidad para cumplir un deber; sin embargo, los argumentos de la Perito se han reducido a manifestar que no tuvo tiempo para atender y subsanar las prevenciones en sus informes de valúos presentados a esta Superintendencia. En ese sentido, la prueba proveída por la Perito para acreditar el justo impedimento no perfila ningún pretexto válido que indique de manera razonable la imposibilidad para subsanar los referidos informes, dentro del plazo otorgado. Además, las situaciones alegadas por la Perito denotan una diligencia mínima debida en el ejercicio de su profesión, por lo que no se tiene acreditada la causal de justo impedimento alegada por la Perito.

Bajo ese mismo contexto, es importante reiterar que las disposiciones legales y normativas son de cumplimiento obligatorio para todos los supervisados, así como para los peritos inscritos en el registro respectivo de esta Superintendencia, y su acatamiento no está condicionado a una advertencia explícita sobre las consecuencias jurídicas que pueden





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

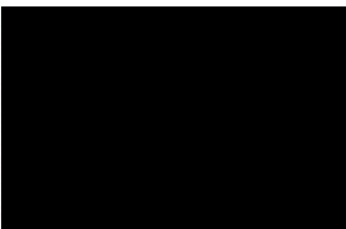
acarrear por incurrir en incumplimientos, es por ello que el art. 49 inciso primero de la LSRSF establece de manera clara que: "(...) los peritos inscritos en los registros de la Superintendencia deberán ser sancionados por el incumplimiento de los requisitos de inscripción en el registro correspondiente y de las obligaciones profesionales o legales; y por el incumplimiento de las disposiciones contenidas en otros cuerpos normativos que deben cumplir en su calidad de (...) perito con las sanciones previstas en esta ley; si la sanción fuere de multa su cuantía será de hasta quinientos salarios mínimos urbanos del sector comercio, o particularmente con suspensión o cancelación en el registro respectivo que lleva la Superintendencia." Aunado a lo anterior, el argumento planteado por la Perito, en el que manifestó que no se le comunicó que tendría una consecuencia el no subsanar las prevenciones que se le realizaron, solo evidencia falta de conocimiento de la Ley y de la normativa técnica aplicable a los peritos valuadores, por lo que no constituye una justificación válida y no la exime de su obligación de actuar con la debida diligencia para cumplir con las disposiciones legales y normativas que rigen su actuar como perito valuatora.

En razón de lo anteriormente expuesto, y al no haberse presentado descargos sustanciales, ni elementos de prueba que permitan contradecir el contenido fáctico ni jurídico de las infracciones atribuidas a la Perito, esta Superintendencia considera que se mantiene íntegra la presunción de veracidad de los hechos atribuidos en el Memorándum con referencia [REDACTED], de fecha 11 de junio de 2024 (folio 1), suscrito por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, mediante el que adjunta el Memorándum [REDACTED] (folios 2 al 4), junto con sus anexos (folios 5 al 52) de fecha 10 de junio de 2024, suscrito por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, conforme a los elementos recabados en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, los cuales fueron retomados en la resolución de inicio de fecha 28 de octubre de 2024 (folios 53 al 56), según se detalla a continuación:





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

N°	Identificación del informe de valuación	Hallazgos
1		1. No se consigna en ningún cuadro, el método comparativo o de mercado, a pesar de que en el cuadro denominado: "Datos para el análisis del valor del inmueble", se consideraron tres inmuebles, de los cuales no se tiene ningún respaldo o documentación respecto a la procedencia de la información de estos. 2. No se consideraron los factores de homologación para la obtención del valor de vara cuadrada, únicamente se consideró un promedio del valor de vara cuadrada. 3. Previo a la firma y sello del responsable del valúo, no se consigna la leyenda: <i>"El Suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Perito Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"</i>.
2		1. No se consigna en ningún cuadro, el método comparativo o de mercado, a pesar de que en el cuadro denominado: "Datos para el análisis del valor del inmueble", se consideraron tres inmuebles de los cuales, no se tiene ningún respaldo o documentación respecto a la procedencia de la información de estos. 2. No se consideraron los factores de homologación y/o justificación para la obtención del valor de vara cuadrada. 3. Previo a la firma y sello del responsable del valúo, no se consigna la leyenda: <i>"El Suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Perito Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"</i>.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Nº	Identificación del informe de valuación	Hallazgos
3		1. No se consigna en ningún cuadro, el método comparativo o de mercado, a pesar de que en el cuadro denominado: "Datos para el análisis del valor del inmueble", se consideraron tres inmuebles de los cuales, no se tiene ningún respaldo o documentación respecto a la procedencia de la información de estos. 2. No se consideraron los factores de homologación y/o justificación para la obtención del valor de vara cuadrada. 3. Previo a la firma y sello del responsable del valúo, no se consigna la leyenda: <i>"El Suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Perito Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"</i>.
4		1. No se consigna en ningún cuadro, el método comparativo o de mercado, a pesar de que en el cuadro denominado: "Datos para el análisis del valor del inmueble", se consideraron cuatro inmuebles de los cuales, no se tiene ningún respaldo o documentación respecto a la procedencia de la información de estos. 2. No se consideraron los factores de homologación para la obtención del valor de vara cuadrada, únicamente se consideró un promedio del valor de vara cuadrada. 3. Previo a la firma y sello del responsable del valúo, no se consigna la leyenda: <i>"El Suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Perito Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"</i>.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Nº	Identificación del informe de valuación	Hallazgos
5		1. No se consigna el método comparativo o de mercado. 2. Dentro del cuadro denominado: "Datos para el análisis del valor del inmueble", únicamente se consideraron dos inmuebles, de los tres requeridos por las Normas Técnicas (NRP-27), de los cuales, no se tiene ningún respaldo o documentación con respecto a la procedencia de la información de estos. 2. No se consideraron los factores de homologación y/o justificación para la obtención del valor de vara cuadrada. 3. Previo a la firma y sello del responsable del valúo, no se consigna la leyenda: "El Suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las "Normas Técnicas para el Registro de Perito Valuadores y sus Obligaciones Profesionales"; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación".

En ese orden de ideas, se constató que, en los anteriores informes de valuación elaborados por la Perito, que obran en los folios 10 al 50, se incumplió lo dispuesto en los arts. 28 literal a) y b), y 33 literal a) romanos viii y xii de las Normas Técnicas (NRP-27), debido a que, se determinó que en los informes de los cinco valúos presentados por la Perito, no aplicó correctamente el enfoque de mercado para la determinación del valor de los bienes, y no especificó las variables y/o factores de homologación que utilizó. Es necesario hacer énfasis que, al emplear factores de homologación incorrectos, la Perito incurrió en una aplicación errónea del enfoque de mercado o comparativo, incumpliendo lo dispuesto en el art. 33, literal a), inciso viii) de las Normas Técnicas (NRP-27), el cual establece que el valúo debe determinarse con base en el valor de mercado obtenido mediante el enfoque comparativo o de mercado.

En adición a lo anterior, es necesario acotar que, respecto al enfoque del costo, el cálculo del valor del terreno, independiente de la construcción, debía evaluarse utilizando el enfoque comparativo o de mercado, o la técnica y criterio que la Perito estimara conveniente, siempre que estuviera debidamente justificado; sin embargo, la Perito no justificó la procedencia del valor unitario de la vara cuadrada en dicho enfoque, lo que generó el presunto incumplimiento a los arts. 28 literal b), y 33 literal a) romano viii de las referidas Normas Técnicas. Dicha situación se determinó específicamente en los informes de los inmuebles siguientes: 1ª Calle Oriente y 5ª Avenida Sur, Bo. Santa Cruz, Departamento de





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

[REDACTED]
[REDACTED] (Valúo 3, folios 27 vuelto al 34); y [REDACTED]
[REDACTED] (Valúo 5, folios 41 vuelto al 50).

Por otra parte, en cuanto al informe del inmueble ubicado en: [REDACTED]
[REDACTED] (Valúo 5, folios 41 vuelto al 50), la Perito únicamente consideró dos inmuebles, teniendo en cuenta que el art. 28 literal a) de las Normas Técnicas (NRP-27), establece que, para el enfoque de mercado se deben de identificar al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado; por lo tanto, se ha configurado un incumplimiento a dicha disposición normativa.

Adicionalmente, se verificó que, en la parte final de los informes, la Perito no estableció el párrafo: *"El suscrito Perito Valuador declara bajo juramento que conoce y cumple con las regulaciones contenidas en las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; en consecuencia, no se encuentra en ninguna de las situaciones establecidas del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación"*, de conformidad a lo dispuesto en el art. 33 literal a) romano xii de las Normas Técnicas (NRP-27), sino que, consignó el párrafo de las Normas Técnicas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero (NPB4-42), las cuales se encuentran derogadas por las Normas Técnicas (NRP-27). El uso de una normativa técnica derogada evidencia la falta de diligencia profesional y negligencia técnica por parte de la Perito, lo cual compromete la confiabilidad en sus informes, ya que es obligación de todo perito mantenerse actualizado respecto a la normativa vigente.

En ese orden de ideas, la Perito, 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, no aplicó correctamente el enfoque de mercado para la determinación del valor de los bienes, además de no identificar al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado al utilizar dicho enfoque; asimismo, no especificó las variables y factores de homologación utilizados, por lo que no cumplió con los principios de eficiencia, objetividad y profesionalismo, establecidos en el art. 32 de las Normas Técnicas (NRP-27); y, no colocó lo señalado en el art. 33 literal a) romano xii de las referidas Normas, en la parte final de los informes.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

En consecuencia, se concluye que, en el presente caso, existen elementos de convicción suficientes que demuestran la existencia de la infracción administrativa previamente señalada, así como la participación directa y, por ende, la responsabilidad de la Ingeniera [REDACTED]. Dicha conducta infractora se configura por la evidente falta de observancia de obligaciones técnicas esenciales, reflejada en la ausencia de integridad en los informes, en la incorrecta aplicación del enfoque de mercado para la determinación del valor de los bienes, y en la omisión de incluir lo dispuesto en el artículo 33, literal a), romano xii, de las Normas Técnicas (NRP-27) en la parte final de los informes, además de no justificar las variables y factores de homologación utilizados. Con ello, incurrió en incumplimiento de los principios de eficiencia, objetividad y profesionalismo que deben regir su ejercicio.

De lo anterior se desprende que la conducta de la Perito no solo constituye una infracción administrativa grave, sino que además evidencia una actitud negligente e incompatible con las responsabilidades inherentes a su rol, puesto que denota desinterés en el cumplimiento de parámetros técnicos obligatorios y una falta de diligencia en el resguardo de la calidad e idoneidad de su labor. Tal proceder, al carecer de rigor, integridad y responsabilidad, no puede ser interpretado como un simple descuido aislado, sino como una actuación reprochable que compromete la seriedad de su desempeño profesional y quebranta la confianza que este ente supervisor debe resguardar en los peritos valuadores acreditados.

Sobre la culpabilidad de las infracciones, resulta pertinente traer a cuenta el criterio sostenido por la Sala de lo Constitucional en sentencia de las doce horas con veinte minutos del año dos mil ocho, en el proceso bajo referencia 18-2008, en la cual precisó que *«[el] principio de culpabilidad en esta materia supone el 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»*.

En congruencia con lo anterior, en el Derecho Administrativo Sancionador debe respetarse el principio de culpabilidad, de tal suerte que el elemento indispensable para sancionar un actuar, es la determinación de la responsabilidad subjetiva. En el presente caso, ha sido posible acreditar la imputación culposa (por negligencia) a la Perito, al cometer la infracción atribuida. Asimismo, es importante mencionar que lo anterior quedó debidamente





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

comprobado en la prueba de cargo, dado que, como se ha establecido en párrafos precedentes, la prueba de descargo relacionada en el romano IV de la presente resolución, no logró desvirtuar el incumplimiento atribuido a la infractora.

Se debe resaltar de manera enfática que esta Superintendencia hace referencia a la culpabilidad administrativa, y es que esta puede derivar de acciones u omisiones que contravengan normativas específicas, regulaciones o condiciones impuestas por la Administración Pública. Esto puede incluir desde la falta de cumplimiento de requisitos administrativos hasta la realización de actos que infrinjan derechos de terceros o normas de ordenamiento jurídico administrativo. Es importante señalar que, en muchos casos, la culpabilidad administrativa puede no requerir una intención dolosa de transgredir la normativa, sino simplemente un actuar contrario a las disposiciones legales vigentes, lo que puede resultar en sanciones administrativas.

En abono a lo anterior, la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre la voluntad de los elementos objetivos del tipo y los elementos subjetivos, al configurarse típicamente una infracción, para lo cual ha establecido que: *"(...) el juicio de tipicidad debe contemplar, de igual forma, el título de imputación bajo el cual ha obrado el supuesto infractor de la Norma jurídica. Los títulos de imputación de la responsabilidad se reducen al dolo, que no es más que la comisión voluntaria de la infracción administrativa —realización volitiva de los componentes fácticos descritos del tipo— y a la culpa, esta última, concebida como la comisión negligente o involuntaria de la infracción— (subrayado propio), inobservancia al deber general de cuidado—. Así, toda autoridad administrativa sancionadora, al momento de realizar un juicio de adecuación típica, debe tomar en cuenta, la delimitación de la probable conducta típica del inculpado (primer plano) y el título de imputación bajo el cual ha obrado (segundo plano)¹";* por lo tanto, es posible determinar que la conducta realizada por la Perito ha sido resultado de culpa por negligencia, dado que las omisiones y actuaciones cometidas por la infractora corresponden a obligaciones legales, las cuales, han sido consecuencia directa de la inobservancia a su deber de diligencia.

Bajo este parámetro, se hace necesario resaltar la conducta negligente de la [REDACTED] [REDACTED], quien, en el ejercicio de su función como perito valuadora acreditada y autorizada por esta Superintendencia, tenía el deber profesional e ineludible de garantizar la integridad técnica de sus informes, aplicar correctamente los factores de

¹ SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las once horas con cuarenta minutos del nueve de octubre de dos mil veintitrés. Ref.: 446-2017.





SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

homologación y utilizar adecuadamente el enfoque de mercado o comparativo. Estos constituyen elementos básicos, sustanciales y propios de la labor especializada para la cual fue registrado como perito, y su inobservancia representa una falta grave al estándar de diligencia exigible, revelando un evidente incumplimiento a sus obligaciones profesionales.

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

En este apartado, se hace referencia a que tanto la jurisprudencia nacional como la comparada y la doctrina de tratadistas nacionales e internacionales en materia de Derecho Administrativo Sancionador, convergen en la aplicabilidad general de los principios y garantías fundamentales del derecho penal público, a 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 pertinente afirmar que la sanción imponible debe ser la necesaria, idónea y proporcionada para obtener los objetivos perseguidos por la misma, factor que debe tomarse en consideración al momento de determinar la misma.

Como consecuencia de la aplicación del principio de proporcionalidad, la Administración Pública se ve obligada a que, al momento de imponer la sanción correspondiente al caso en particular, se determinen los perfiles y circunstancias en virtud de los cuales se impone la misma.

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. Además, cuando la sanción a imponer sea una multa, deberá tomar en consideración la capacidad económica del infractor.

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. Además, la Superintendencia del Sistema Financiero, debe vigilar que las entidades supervisadas y los demás supervisados, den estricto cumplimiento a lo señalado





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

por las leyes y la normativa técnica correspondiente, lo cual tiene como resultado el buen funcionamiento del sistema financiero.

En el presente procedimiento, de acuerdo al ámbito de aplicación del derecho administrativo sancionador, la gravedad de las infracciones, revisten una importancia fundamental, ya que estas infracciones pueden conllevar consecuencias significativas, tanto para los individuos como para las entidades involucradas y demás 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.

La Sala de lo Constitucional en la sentencia emitida a las doce horas con veinte minutos, del día 29 de abril de 2013, 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 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"*.

En ese sentido, se advierte que el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes y normas técnicas, conforme a lo señalado en los literales a) y b) del art. 44 de la LSRSF, constituye un riesgo directo para la estabilidad del Sistema Financiero. En el caso concreto, el incumplimiento por parte de la Ingeniera [REDACTED] inscrita en el Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia, bajo el número de asiento registral PV-0009-2018, reviste especial gravedad.

Ello obedece a que, en primer término, elaboró informes de valúo sin garantizar la integridad técnica requerida, omitiendo la precisión en las mediciones y la descripción detallada de los bienes, debido a la incorrecta utilización de los factores de homologación. Asimismo, aplicó erróneamente el enfoque de mercado o comparativo; y no colocó lo establecido en el art. 33 literal a) romano xii de las referidas Normas Técnicas, en la parte final de los informes, sino que colocó el texto de una normativa técnica derogada.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

A lo anterior se suma el incumplimiento de los principios de eficiencia, objetividad y profesionalismo, los cuales constituyen pilares fundamentales de la labor valuadora, y la aplicación incorrecta del enfoque de mercado o comparativo, al utilizar factores de homologación inadecuados. Tales deficiencias metodológicas, de acuerdo con la normativa aplicable, no solo vulneran la calidad y veracidad de los valores asignados a los bienes objeto de valúo, sino que también distorsionan la realidad del mercado.

En consecuencia, la actuación de la Perito no puede ser considerada una falta meramente formal, sino una infracción cuya trascendencia radica en que afecta la confiabilidad de los valúos como insumo esencial del crédito, la inversión y la estabilidad financiera. Dicho comportamiento negligente e inobservante del marco normativo coloca en riesgo el interés difuso que tutela este ente supervisor, la estabilidad del sistema financiero en su conjunto.

De conformidad a 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, 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 de la Perito fue debido a la negligencia en el cumplimiento de sus funciones.

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 LSRSF, revistiendo especial trascendencia, debido a que las mismas denotan falta de diligencia y desconocimiento 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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 a la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y a las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), **la suspensión en el registro respectivo que lleva esta Superintendencia, es la sanción idónea para corregir la conducta infractora de la Ingeniera [REDACTED], a fin de que no vuelva a incurrir el incumplimiento a la Ley y a la normativa técnica 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 ídem*, 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 la Ingeniera [REDACTED] inscrita en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral PV-0009-2018, **SÍ ES RESPONSABLE ADMINISTRATIVAMENTE** por el incumplimiento a los arts. 28 literal a) y b) y 33 literal a) romanos viii y xii de las Normas Técnicas (NRP-27) por: a) no procurar la integridad técnica de los informes, las mediciones y la descripción detallada de los bienes; b) aplicar variables y factores de homologación de manera incorrecta; c) aplicación errónea del enfoque de mercado o comparativo; y d) no colocar lo establecido en el art. 33 literal a) romano xii de las referidas Normas Técnicas, en la parte final de los informes, sino que, consignó el texto de una normativa técnica derogada al momento en que realizó dichos informes; en consecuencia, es procedente la **SUSPENSIÓN DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0009-2018**, correspondiente a la Ingeniera [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 determinó la responsabilidad administrativa de la Perito, su grado de participación, así como





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 la Perito, al tiempo que se busca actuar como un eficaz mecanismo de disuasión para futuras infracciones.

La conducta de la Ingeniera [REDACTED] reviste especial gravedad, en tanto incumplió obligaciones esenciales previstas en la normativa aplicable, afectando directamente la integridad técnica de los informes de valuación. Tales deficiencias no solo contravienen los principios de eficiencia, objetividad y profesionalismo que rigen la función valuadora, sino que comprometen la veracidad y confiabilidad de los valúos como insumo para la toma de decisiones financieras, generando un riesgo a la estabilidad del sistema financiero y al interés público que este ente supervisor está llamado a proteger.

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, sobre la base de los anteriores considerandos y con fundamento en los arts. 11, 12, 14 y 86 de la Constitución de la República; 19 literal g), 43, 44 literales a) y b), 49, 50 y 61 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, y; 154 y 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos; **SE RESUELVE:**

1. Determinar que la Ingeniera [REDACTED] inscrita en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral **PV-0009-2018**, es responsable administrativamente del incumplimiento establecido en los artículos 28 literal a) y b), y 33 literal a) romanos viii y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27) por: a) no procurar la integridad técnica de los informes, las mediciones y la descripción detallada de los bienes; b) aplicar variables y factores de homologación de manera incorrecta; c) aplicación errónea del enfoque de mercado o comparativo; y d) no colocar lo establecido en el art. 33 literal a) romano xii de las referidas Normas Técnicas, en la parte final de los informes, sino que, consignó el texto de una normativa técnica derogada al momento en que realizó dichos informes. En consecuencia: **déjese sin efecto la medida provisional de suspensión del trámite de solicitud de prórroga de**





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

inscripción dictada por medio de auto de fecha 21 de febrero de 2025, y se le sanciona con **SUSPENSIÓN DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0009-2018**, correspondiente a la Ingeniera **MARÍA MAGDALENA MAGAÑA AGUIRRE, 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. Requiérase al Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, realizar las acciones necesarias para hacer cumplir la sanción establecida en la presente resolución, una vez que se encuentre firme.
3. Hágase del conocimiento a la Ingeniera [REDACTED], 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

