



**SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO**

PAS-09/2025.

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO, Distrito de Antiguo Cuscatlán, Municipio de La Libertad Este, Departamento de La Libertad, a las trece horas del día catorce de octubre de dos mil veinticinco.

El presente Procedimiento Administrativo Sancionador inició de forma oficiosa por medio de auto pronunciado a las trece horas con treinta minutos del día 09 de enero de 2025, (folios 51-57), en contra del Arquitecto **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, al número de asiento registral PV-0019-2022, en adelante también referido como "el Perito" o "el Arquitecto", indistintamente; quien fue emplazado en legal forma en fecha 16 de enero de 2025, con el propósito de determinar si existe responsabilidad administrativa, respecto del presunto incumplimiento relacionado en el Memorándum referencia [REDACTED] de fecha 16 de septiembre de 2024, suscrito por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia; y Memorándum referencia [REDACTED], de fecha 16 de septiembre de 2024, con sus respectivos anexos, suscrito por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia; en los cuales se detalla lo siguiente:

I. PRESUNTOS INCUMPLIMIENTOS.

- 1. Presunto incumplimiento al art. 28 literal b), en relación con el art. 32 literal e) de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).**

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: [...]*

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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.

i. Método del Costo de Reposición Bruto: para bienes nuevos, el cual se determina considerando los costos y gastos necesarios de un Bien con las mismas características del Bien objeto de valuación; entre dichos costos se encuentran los siguientes:

1. Para edificaciones, costos directos e indirectos de ejecución de la obra e impuestos municipales y estatales relacionados a su construcción;
2. Para bienes muebles, se debe considerar disponibilidad en plaza, particularidades del Bien, facturas, cotizaciones, y pólizas de importación; y
3. Establecer si se han considerado o no los gastos financieros y de comercialización, de acuerdo al propósito y uso del informe de valuación; además, en las edificaciones no se debe incluir, las instalaciones fácilmente desmontables.

ii. Método del Costo de Reposición Depreciado: para bienes usados o que hayan superado su periodo natural de comercialización, se determinará deduciendo del Costo de Reposición Bruto la depreciación física, económica y funcional, calculándose así:

1. Aplicando al Costo de Reposición Bruto, excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de depreciación de Ross-Heidecke u otra similar o con mejores parámetros y criterios debidamente comprobados y preferiblemente aceptados por las Normas Internacionales de Valuación vigentes;
2. En bienes muebles el método de depreciación quedará a criterio del valuador de conformidad a las condiciones físicas que presente el Bien, lo cual deberá quedar debidamente justificado en el informe de valuación; y
3. Para edificaciones especiales se deberá justificar los métodos de depreciación física, económica y/o funcional que se utilicen" (subrayado propio)

"Principios de valuación y conducta

Art. 32.- El Perito deberá elaborar el contenido del informe de valuación atendiendo como mínimo a los principios siguientes:

- e) Objetividad: El valor del Bien deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos cuyas fuentes sean confiables y verificables;"





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

2. Presunto incumplimiento al art. 33 literal a) romano iii) de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).

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:

iii. Identificación de la sociedad y del Perito Valuador que realizó la valuación, a través del nombre y número de inscripción;

3. Presunto incumplimiento al art. 32 literal h), en relación con el art. 33 literal a) romano xii), de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).

***Principios de valuación y conducta.**

Art. 32.- *El Perito deberá elaborar el contenido del informe de valuación atendiendo como mínimo a los principios siguientes:*

h) Responsabilidad: La responsabilidad del informe de valuación presentado por el Perito Valuador, debe quedar claramente consignada;

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:

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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". (2) "

II. RAZONES DE CONFIGURACIÓN DE LAS INFRACCIONES ATRIBUIDAS.

El primer presunto incumplimiento se configuró debido a que, de acuerdo con los resultados obtenidos en el Memorándum No. [REDACTED] de fecha dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro, y conforme a lo detallado en los cuadros respectivos, el perito no elaboró el contenido de dos informes de valuación de inmuebles conforme al principio de objetividad. No utilizó un enfoque comparativo o de mercado, tal como lo establecen las normas, ni aplicó un método técnicamente justificado. En su lugar, realizó una comparación del inmueble con otros, sin que dichos valores estuvieran debidamente justificados ni sustentados en una fuente o precedente fundamentado. En consecuencia, los peritajes no cumplen con el requisito de un informe de mercado fehaciente, debido a la ausencia de esos datos, lo que impide garantizar que el valor del inmueble consignado en el peritaje provenga de fuentes fidedignas.

El segundo presunto incumplimiento se configuró en virtud de que, según el análisis contenido en el mismo memorándum No. [REDACTED] y conforme a lo detallado en los cuadros respectivos, el perito omitió incluir en dos informes de valuación su identificación, ya que en dichos documentos no consta su nombre ni su número de inscripción.

Finalmente, el tercer presunto incumplimiento se configuró porque, de acuerdo con el análisis del referido memorándum No. [REDACTED] y según lo detallado en los cuadros relacionados, el perito incumplió el principio de responsabilidad, al no incluir en ninguno de los dos informes presentados la declaración bajo juramento exigida por la disposición normativa.

Las observaciones se identificaron según el detalle siguiente:

NOMBRE DEL INFORME DEL VALÚO: TERRENO RURAL		
Disposición Legal que presuntamente incumple	Valúo Inicial	Valúo Modificado
De acuerdo con el Art. 28 literal b) las Normas Técnicas (NRP-27), se	El valor "\$2.50 por v2" consignado en la tabla "Valúo del Inmueble (Método del	Se mantiene el informe sin justificación de procedencia del valor de v2.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

establece que, dentro del enfoque del costo, 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.	Costo)" no presenta procedencia o justificación de cómo se obtuvo dicho dato, incumpliendo lo regulado en el Art. 28 literal b) ya que, dentro del enfoque del costo, al evaluar el terreno, no se realizó por enfoque comparativo o de mercado o alguna técnica o criterio debidamente justificado.	
El Art. 33 de las Normas Técnicas (NRP-27), en los requisitos mínimos del informe de valuación establece en el literal a) romano ix) que también deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Enfoque del Costo. Adicionalmente, de acuerdo con el Art. 28 literal b) las Normas NRP-27, se establece que, dentro del enfoque del costo, 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 los cuadros denominados "Valúo del inmueble (Método del costo)" el denominado "valor parcial" es incorrecto, ya que se ha realizado mal el proceso matemático al confundir las unidades del valor de la vara cuadrada multiplicada por el área en metros cuadrados, por lo cual, el resultado final también es incorrecto. (No se pueden multiplicar \$2.50 por vara cuadrada multiplicado por 891.23 metros cuadrados, son unidades distintas). Por tanto, dicho informe de valúo no cumple con el enfoque del costo ya que el resultado de dicho enfoque es incorrecto, adicionalmente no cumple el principio de Profesionalismo del Art. 32 de la normativa en mención.	Se mantiene el error en el informe de valuación.
Los requisitos mínimos del informe de valuación conforme al romano iii) y xii) del Art. 33 de las Normas Técnicas (NRP-27) referente al contenido mínimo del informe de valuación. Adicionalmente el principio de valuación y conducta, específicamente el literal h) del Art. 32 establece que la responsabilidad del informe de valuación presentado por el Perito Valuador debe quedar claramente consignada.	En ningún informe de valúo remitido se identifica el siguiente 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 del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación", dicho párrafo debe de ir antes de su nombre, firma y sello que lo identifica como responsable del valúo, de lo anterior, tampoco se consigna el nombre y sello del responsable del valúo, Por tanto dicho informe de valúo no cumple los requisitos mínimos del Art. 33, adicionalmente tampoco cumple el principio de responsabilidad.	El informe de valúo fue modificado, añadiendo a dicho informe el párrafo citado en la columna anterior, adicionalmente se le añadió la firma y sello de perito valuador.
Según los principios de prudencia y	En el cuadro "Datos para el análisis del	Se modificó el informe colocando una





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

objetividad del Art. 32 de la Normativa en mención, que establecen que el valor del bien deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos cuyas fuentes sean confiables y verificables; así como, también documentar o respaldar debidamente la información presentada en el informe de valuación para garantizar que proviene de fuentes fidedignas. Adicionalmente el Art. 28 literal a) establece que para realizar dicho enfoque es indispensable la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables.	valor del inmueble (Análisis de Mercado)" los comparables utilizados no presentan una fuente de procedencia. Por tanto, no se cumple con el enfoque de mercado al no presentar dichos datos, al igual que tampoco se cumplen los principios de prudencia y objetividad.	fila correspondiente a "contacto" dentro de la tabla de "Datos para el análisis del valor del inmueble (Análisis de mercado)."
---	---	--

NOMBRE DEL INFORME DE VALÚO: RESIDENCIA CARMELITA "Casa Mimi"		
Disposición Legal que presuntamente incumple	Valúo Inicial	Valúo Modificado
De acuerdo con el Art. 28 literal b) las Normas Técnicas (NRP-27), se establece que, dentro del enfoque del costo, 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.	El valor "\$450.00 por v2" consignado en la tabla "Valúo del Inmueble (Método del Costo)" no presenta procedencia o justificación de cómo se obtuvo dicho dato, incumpliendo lo regulado en el Art. 28 literal b) ya que, dentro del enfoque del costo, al evaluar el terreno, no se realizó por enfoque comparativo o de mercado o alguna técnica o criterio justificada debidamente justificada.	El informe de valúo fue modificado, eliminando el "Valor Parcial" (valor del terreno) dentro de la tabla denominada "Valúo del inmueble (Método del costo)", por tanto, este valor no se considera al momento de concluir en el valor final del inmueble, únicamente fue tomado en cuenta el valor de la construcción sin adicionar el valor del terreno (valor parcial), lo que causó que esta modificación alteró el valor final del inmueble con respecto al primer informe de valúo. En el primer informe de valúo tiene un valor final de: \$1,442,841.25 y en el segundo informe de valúo se modificó dicho valor a \$412,665.25 al no tomar en cuenta el valor del terreno. Se realizó de manera inadecuada el enfoque del costo.
El Art. 33 de las Normas Técnicas (NRP-27), en los requisitos mínimos del informe de valuación establece en el literal a) romano ix) que también deberá de presentarse el Valor de Reposición a partir del Enfoque del Costo. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 28 literal b) las Normas Técnicas (NRP-27), se establece que, dentro del enfoque del costo, el cálculo del valor del terreno, independiente de la	En los cuadros denominados "Valúo del inmueble (Método del costo)" el denominado "valor parcial" es incorrecto, ya que se ha realizado mal el proceso matemático al confundir las unidades del valor de la vara cuadrada multiplicada por el área en metros cuadrados, por lo cual, el resultado final también es incorrecto. (No se pueden multiplicar \$450 por vara cuadrada multiplicado por 2,000	El informe de valúo fue modificado, eliminando el "Valor Parcial" (valor del terreno) dentro de la tabla denominada "Valúo del inmueble (Método del costo)", por tanto, este valor no se considera al momento de concluir en el valor final del inmueble, alterando así el valor final del inmueble. Por tanto, el enfoque del costo se realizó de manera inadecuada.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

construcción, se evaluará por el enfoque comparativo o de mercado o la técnica y criterio que el Perito estime conveniente, debidamente justificado.	metros cuadrados, son unidades distintas). Por tanto, dicho informe de valúo no cumple con el enfoque del costo ya que el resultado de dicho enfoque es incorrecto, adicionalmente no cumple el principio de Profesionalismo del Art. 32 de la normativa en mención.	
Los requisitos mínimos del informe de valuación conforme al romano iii) y xii) del Art. 33 de las Normas Técnicas (NRP-27) referente al contenido mínimo del informe de valuación. Adicionalmente el principio de valuación y conducta, específicamente el literal h) del Art. 32 establece que la responsabilidad del informe de valuación presentado por el Perito Valuador debe quedar claramente consignada.	En ningún informe de valúo remitido se identifica el siguiente 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 del artículo 27 de la referida Norma que impida emitir el informe de valuación", dicho párrafo debe de ir antes de su nombre, firma y sello que lo identifica como responsable del valúo, de lo anterior, tampoco se consigna el nombre y sello del responsable del valúo, Por tanto dicho informe de valúo no cumple los requisitos mínimos del Art. 33, adicionalmente tampoco cumple el principio de responsabilidad.	El informe de valúo fue modificado, añadiendo a dicho informe el párrafo citado en la columna anterior, adicionalmente se le añadió la firma y sello de perito valuador.
Según los principios de prudencia y objetividad del Art. 32 de la Normativa en mención, que establecen que el valor del bien deberá ser resultado de criterios técnicos objetivos, neutrales y de datos cuyas fuentes sean confiables y verificables; así como, también documentar o respaldar debidamente la información presentada en el informe de valuación para garantizar que proviene de fuentes fidedignas. Adicionalmente el Art. 28 literal a) establece que para realizar dicho enfoque es indispensable la existencia de datos y un mercado representativo de bienes comparables.	En el cuadro "Datos para el análisis del valor del inmueble (Análisis de Mercado)" los comparables utilizados no presentan una fuente de procedencia. Por tanto, no se cumple con el enfoque de mercado al no presentar dichos datos, al igual que tampoco se cumplen los principios de prudencia y objetividad.	Se modificó el informe colocando una fila correspondiente a "contacto" dentro de la tabla de "Datos para el análisis del valor del inmueble (Análisis de Mercado)."





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

III. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.

1. Visto el contenido del Memorándum referencia No. [REDACTED] de fecha 16 de septiembre de 2024, remitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 1), y el Memorándum referencia No. [REDACTED] 763/2024, de fecha 16 de septiembre de 2024, remitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero esta Superintendencia (folios 2-6), y la documentación anexa al mismo (folios 7-50), se inició el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, por medio de auto dictado a las trece horas con treinta minutos del día 09 de enero de 2025 (folios 51-57) en contra del Arquitecto **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, informándole sobre el contenido del incumplimiento atribuido; emplazamiento que se llevó a cabo en legal forma, el día 16 de enero de 2025 (folio 58).

2. El Perito hizo uso de su derecho de audiencia y defensa compareciendo en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, por medio de su escrito de fecha 29 de enero de 2025, presentado en esta Superintendencia en esa misma fecha (folios 60), junto con sus respectivos anexos (folios 61 y 62); en dicho escrito el Arquitecto López Argueta se limitó a indicar que su acción fue encaminada a subsanar observaciones realizadas a la documentación que presentó, ya que esto era requerido para poder continuar con el proceso de inscripción.

3. Mediante auto dictado a las once horas con diez minutos del día 04 de febrero de 2025 (folio 63), se dio intervención al Arquitecto Miguel Antonio López Argueta, se abrió a pruebas el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, por el término de diez días hábiles; y se requirió al perito que presentara a esta Superintendencia su última declaración del impuesto sobre la renta presentado en el Ministerio de Hacienda. Resolución que se notificó debidamente el día 13 de febrero de 2025 (folios 63 y 64).

4. El Perito presentó escrito de fecha 19 de febrero de 2025 por medio del cual presentó su Declaración de Impuesto sobre la Renta y contribución especial del ejercicio fiscal correspondiente al año 2023, presentada en el Ministerio de Hacienda en fecha 18 de abril de 2024 (folios 66-69).

5. Mediante resolución dictada a las once horas con cinco minutos del día 21 de febrero del presente año, se resolvió admitir el escrito y agregar la Declaración del Impuesto sobre la Renta y Contribución Especial, contenida en el Formulario número F-11 V17 a nombre del Perito; además de concederle al Arquitecto la audiencia que señala el artículo 110 de la Ley





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

de Procedimientos Administrativos con el objeto que presentara sus alegaciones finales, documentos y justificaciones pertinentes; resolución que le fue debidamente notificada en fecha 21 de febrero de 2025 (folios 70 y 71).

6. Por medio de escrito de fecha 06 de marzo de 2025, el Arquitecto hizo uso del derecho a hacer sus alegaciones finales, estableciendo, en síntesis, que él se limitó a seguir las indicaciones que le fueron notificadas y que en ningún momento existió dolo de su parte al proceder en la forma en que se le indicó (folio 73).

7. A folios 74 se encuentra agregada la resolución dictada a las once horas con cinco minutos del día 11 de marzo de 2025, se admitió el anterior escrito y se ordenó emitir la resolución final del presente proceso administrativo sancionador; notificando dicha resolución al Arquitecto López Argueta en esa misma fecha, tal como consta en el acta que corre agregada a folios 75.

IV. PRUEBA INCORPORADA AL PROCEDIMIENTO.

1. PRUEBA DE CARGO.

a) Memorándum referencia No. [REDACTED] de fecha 16 de septiembre de 2024, remitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, por medio del cual solicitó la apertura de Procedimiento Administrativo Sancionador en contra del Perito (folio 1).

b) Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 16 de septiembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, informando del presunto incumplimiento por parte del Perito (folios 2-6), junto a la documentación probatoria anexa, la cual consiste en:

Anexo 1: Solicitud de inscripción de Peritos en el Registro de Peritos Valuadores, que lleva esta Superintendencia, de fecha 31 de julio de 2024, suscrita por el Arquitecto Miguel Antonio López Argueta (folio 7).

Anexo 2: Copia de ficha de asiento registral PV-0019-2022 del Registro de Peritos Valuadores, que lleva esta Superintendencia, a favor del Arquitecto Miguel Antonio López Argueta (folios 8-9).





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Anexo 3: Informe de Valúo de los siguientes inmuebles (folio 10):

1) Inmueble de Valúo de Inmueble, de fecha 03 de julio de 2024, ubicado en suburbios del [REDACTED] (folios 11-16), el cual para efectos de esta resolución se identificará como **"Informe de Valúo rural 1"**; y

2) Inmueble Institucional/Residencial, de fecha 29 de marzo de 2024, efectuado en [REDACTED] (Folios 17-28), el cual para efectos de esta resolución se identificará como **"Informe de Valúo institucional 1"**.

Anexo 4: Nota No. [REDACTED], de fecha 15 de agosto de 2024, suscrita por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia, en la que constan las observaciones realizadas sobre la solicitud de prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores al señor López Argueta (folios 29-30).

Anexo 5: Impresión de correos electrónicos de fecha 15 y 16 de agosto de 2024, en los que consta la notificación de la nota relacionada en el anexo 4, al señor López Argueta y el acuse de recibido de este (Folios 31-32).

Anexo 6: Informe de Valúo de los siguientes inmuebles (folio 33):

1) Inmueble de naturaleza rural, de fecha 03 de julio de 2024, efectuado en la dirección ubicada en suburbios del [REDACTED] (folios 34-39), el cual para efectos de esta resolución se identificará como **"Informe de Valúo Rural 2"**; y

2) Inmueble institucional/residencial, de fecha 29 de marzo de 2024, efectuado en la [REDACTED] (Folios 40-50), el cual para efectos de esta resolución se identificará como **"Informe de Valúo institucional 2"**.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

2. PRUEBA DE DESCARGO.

El Perito por medio de escrito de fecha 29 de enero de 2025, el cual corre agregado a folios 60, compareció en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador en calidad personal, quien emitió su contestación en el sentido de indicar que su acción fue subsanar las observaciones efectuadas en el trámite de prórroga de inscripción, por lo que incorporó las siguientes pruebas:

- a) Nota No. [REDACTED] de fecha 15 de agosto de 2024, suscrita por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia, en la que constan las observaciones que le fueron realizadas en relación con su solicitud de prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores (Folios 61); y
- b) Nota No. [REDACTED] de fecha 05 de septiembre de 2024, suscrita por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia por medio de la cual se cita al Arquitecto López Argueta para que comparezca a esta Superintendencia el día 09 de septiembre de 2024 (Folios 62).

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

A. Argumentos del Perito.

Por medio de escrito de fecha 29 de enero de 2025 (folios 60), el Perito expuso, en términos generales, los siguientes argumentos:

Que, en fecha 31 de julio de 2024 remitió a esta Superintendencia la documentación necesaria para la prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores; por lo que, en fecha 15 de agosto de 2024 recibió, por medio de correo electrónico, nota referencia [REDACTED] cuyo asunto era "prórroga de inscripción"; en la cual se le hacían una serie de observaciones a la documentación que presentó; por lo que, en ese momento inició con el proceso de subsanarlas, ya que esto era requerido para poder continuar con su proceso de inscripción.

En ese sentido indica que subsanó las observaciones del Departamento de Registro y agrega que eso fue lo único que hizo.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Aclaró que "(...) mi acción de subsanar las observaciones, (sic) solamente fue con la idea de continuar con el proceso, indicaciones que fueron emitidas en el documento [REDACTED] de la Superintendencia del Sistema Financiero. De mi parte no existió ningún tipo de malicia, sino que solamente seguí las indicaciones que en esa nota se me indicaron (...)."

Finalmente solicitó ser sobreseído del procedimiento administrativo sancionador que se tramita.

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 el Perito, la Suscrita tiene a bien enfatizar 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 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 dictada en fecha 25 de julio de 2003, en el expediente 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 otros cuerpos normativos, los que, en





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

el caso particular, han sido considerados por esta Superintendencia para tipificar las infracciones que se le atribuyen al Arquitecto **Miguel Antonio López Argueta**, ya que en los literales a) y b) de la disposición relacionada, se remite a las leyes y disposiciones de normas técnicas que contienen obligaciones de carácter financiero y que resulten aplicables.

En consonancia con lo anterior, el artículo 7 inciso 3 de la LSRSF enlista las entidades y personas que se encuentran sujetas a la supervisión de esta Superintendencia, estableciendo *ad litteram*: “Además están sujetas a la supervisión de la Superintendencia (...) los agentes de servicios previsionales, **los peritos**, los actuarios, los interventores, los liquidadores y demás profesionales liberales, específicamente en lo relativo al desempeño de sus funciones y prestación de servicios en los integrantes del sistema financiero (...)” (las cursivas y negritas son propias).

Es así como 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 artículo 14 de la Cn. y a los artículos 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.

Debido a ello, no queda duda respecto a la función de supervisión que esta Superintendencia ejerce sobre algunos profesionales, en el caso de mérito, sobre los peritos; y como consecuencia lógica la facultad sancionatoria en caso del cometimiento de alguna infracción a la normativa a que estén sujetos.

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 sí, en efecto, el Perito es responsable de los presuntos incumplimientos que se le atribuyen. Dichas 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 los dos informes de valúos presentados por el Arquitecto Miguel Antonio López Argueta junto con su solicitud de prórroga de inscripción (Informe de Valúo Rural 1 e Informe de Valúo





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Institucional 1), así como también los dos informes con "modificaciones" que dicho profesional presentó al intentar subsanar las observaciones que se le efectuaron (Informe de Valúo Rural 2 e Informe de Valúo Institucional 2), advirtió que se incumplió lo dispuesto en las Normas Técnicas (NRP-27), en relación con el art. 49 y 81 de la LSRSF, en razón de ello solicitó la apertura del presente procedimiento.

Por su parte, el Arquitecto López Argueta alegó, tal como se expresó anteriormente, que se limitó a subsanar las observaciones con el objeto de continuar con su proceso de inscripción en el registro pertinente y agregó en sus alegaciones finales que en ningún momento existió dolo de su parte al proceder en la forma en que se le indicó.

Es pertinente advertir que las alegaciones presentadas por el Perito en su escrito de defensa no estuvieron dirigidas a desvirtuar los hechos que se le atribuyen en los informes de valuación que dieron origen al presente procedimiento administrativo sancionador. De su contenido se desprende que únicamente manifestó haber actuado conforme a los requisitos previstos en el artículo 16 de las Normas Técnicas (NRP-27), sin ofrecer justificación técnica ni acompañar medios probatorios que demostraran la inexistencia de las infracciones imputadas.

En consecuencia, sus manifestaciones carecen de eficacia para desvirtuar el incumplimiento, al no constituir una defensa idónea ni suficiente frente a las conductas infractoras señaladas. Se trata de afirmaciones genéricas, carentes de sustento técnico o documental que evidencie el cumplimiento de las normas aplicables o la diligencia exigida en el ejercicio de su función valuadora.

Debe precisarse que el derecho de defensa garantiza la posibilidad de presentar argumentos y pruebas, pero no ampara aseveraciones sin respaldo técnico ni documental. Por tanto, al no haberse acreditado el cumplimiento de los principios de objetividad, fundamentación y trazabilidad que rigen la elaboración de los informes de valuación, se concluye que las infracciones imputadas subsisten, evidenciándose una actuación contraria a las disposiciones de las Normas Técnicas (NRP-27) y a los deberes inherentes al ejercicio profesional del Perito.

Asimismo, si bien el presunto infractor puede ejercer su defensa conforme a su estrategia, el argumento expuesto por el Perito no resulta suficiente para desvirtuar los hechos atribuidos, especialmente cuando tales señalamientos pueden dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en el artículo 49 de la LSRSF. Ejercer el derecho de defensa sin argumentación





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

fáctica ni jurídica constituye un uso meramente formal de dicha garantía, sin que pueda estimarse una verdadera contradicción de los hechos imputados, pese a habersele otorgado la oportunidad procesal para hacerlo.

Particularmente, la Suscrita constata que, en el presente procedimiento, se han garantizado plenamente los derechos procesales del Perito, notificándole los hechos atribuidos mediante resolución pronunciada, concediéndole el traslado para ejercer su defensa, aportar prueba y formular alegatos finales. Al respecto, la Sala de lo Contencioso Administrativo ha establecido en la Sentencia Definitiva 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, el Perito únicamente presentó dos notas emitidas por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia, las que fueron dictadas dentro de su proceso de prórroga (folios 61-62), sin precisar qué hechos relacionados con los atribuidos pretendía demostrar con dichos documentos.

Al revisar las notas [REDACTED], de fecha 15 de agosto de 2024, y [REDACTED], de fecha 05 de septiembre de 2024, se verifica que efectivamente se requirió al Perito la subsanación de las observaciones detectadas en la documentación adjunta a su solicitud de prórroga, así como su comparecencia ante esta Superintendencia el día 09 de septiembre de 2024. Dichos documentos únicamente acreditan las actuaciones realizadas dentro del trámite referido y demuestran que estas le fueron debidamente comunicadas al Arquitecto para los efectos correspondientes.

El artículo 153 de la Ley de Procedimientos Administrativos establece que, dentro del plazo probatorio, el presunto responsable podrá presentar todas las pruebas pertinentes y útiles para la determinación de los hechos y posibles responsabilidades o para su descargo.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

En materia probatoria, la pertinencia implica que la prueba guarde relación directa con el hecho investigado o con aquel que se pretende acreditar; la utilidad, por su parte, exige que su análisis permita establecer un hecho controvertido que aún no haya sido demostrado por otro medio. En consecuencia, la autoridad debe rechazar las pruebas que carezcan de dichos atributos. La prueba será útil en la medida en que contribuya a acreditar los hechos discutidos; en cambio, resultará inútil cuando no aporte elementos distintos a los ya demostrados ni coadyuve a resolver las controversias planteadas.

Debe señalarse que la carga de la prueba no se limita a la simple presentación de evidencias, sino que exige justificar su relación con los hechos atribuidos. En este sentido, las dos notas presentadas por el Perito no resultan útiles ni pertinentes, pues documentan actuaciones que esta Superintendencia no controvierte, sino que admite expresamente, al haber sido emitidas por la Directora de Asuntos Jurídicos en el marco del trámite de prórroga iniciado por el Arquitecto. Por tanto, dichas notas carecen de eficacia para los efectos del presente procedimiento administrativo.

En consecuencia, al no haberse presentado descargos sustanciales ni elementos probatorios que desvirtúen el contenido fáctico o jurídico de las infracciones atribuidas, esta Superintendencia considera que subsiste la presunción de veracidad de los hechos señalados en el Memorándum [REDACTED] de fecha 16 de septiembre de 2024, suscrito por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero, mediante el cual se adjuntó el Memorándum [REDACTED] de la misma fecha, que contiene el informe elaborado por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia.

En ese orden de ideas, se corroboraron los incumplimientos a la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y a las Normas Técnicas (NRP-27), particularmente en lo relativo al enfoque utilizado para la determinación del valor del bien y al contenido de los informes, en contravención a los principios de valuación y conducta profesional del perito.

Respecto a los principios vulnerados, cabe destacar que el Principio de Objetividad, previsto en las Normas Técnicas (NRP-27), exige que las valuaciones inmobiliarias se fundamenten en estándares y criterios técnicos objetivos, con el propósito de garantizar valoraciones imparciales, sustentadas en metodologías reconocidas internacionalmente. Dicho principio resguarda la independencia y neutralidad del perito, de manera que los informes deben emitirse libres de sesgos personales o influencias externas que puedan afectar el resultado. El perito, por tanto, está obligado a aplicar criterios y metodologías normadas, a fin de





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

proporcionar una opinión de valor justa, equitativa y representativa del mercado, ajena a intereses particulares. En el caso que nos ocupa, ello no se ha verificado, ya que el Arquitecto obtuvo el valor del bien con base en errores en los cálculos matemáticos y omitió considerar todos los valores necesarios para determinar correctamente el valor comercial del inmueble objeto de valuación (Valúos Institucionales 1 y 2).

Por su parte, el Principio de Responsabilidad, regulado en las mismas Normas Técnicas (NRP-27), implica la obligación de los peritos de cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos para su inscripción y permanencia en el Registro Oficial de Peritos de esta Superintendencia. Este principio fue evidentemente transgredido por el perito, quien incumplió lo dispuesto en el artículo 33 literal a), numerales iii y xii de las Normas Técnicas (NRP-27), al omitir requisitos esenciales que deben contener los informes de valuación, tal como se indicó anteriormente.

En ese sentido, el Arquitecto Miguel Antonio López Argueta, en los informes de valuación remitidos a esta Superintendencia —tanto al momento de solicitar la prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores como en los presentados posteriormente—, no aseguró la integridad técnica de los mismos, al omitir requisitos mínimos como consignar su nombre, firma, sello profesional e incluir la declaración bajo juramento exigida por las Normas Técnicas (NRP-27). Además, incorporó valores con errores matemáticos que derivaron en promedios finales incorrectos para determinar el valor del inmueble identificado como “Casa Mimi” (Informes de Valúo Institucional 1 y 2). Aunado a ello, omitió considerar el valor del terreno valuado (Informe de Valúo Institucional 2), lo que agravó la determinación del valor comercial del bien, al haberse basado en un error de contenido del valúo. Esta situación conculca lo dispuesto en el artículo 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27), configurando una infracción legal conforme al artículo 49 de la LSRSF.

Por todo lo expuesto, se tiene plenamente acreditada la contravención a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, así como a los artículos 28 literal b), 32 literales e) y h), y 33 literal a), numerales iii y xii, de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).

En consecuencia, se concluye que en el presente caso existen elementos de convicción suficientes que demuestran la existencia de las infracciones administrativas previamente señaladas, así como la participación directa y, por ende, la responsabilidad del perito Miguel Antonio López Argueta. Tales conductas infractoras se configuran por la evidente falta de observancia de obligaciones técnicas esenciales, manifestadas en la ausencia de integridad





SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO

en los informes, en las deficiencias en la aplicación del enfoque para la determinación del valor del bien utilizado, en la inobservancia de los principios de objetividad y responsabilidad, así como en la errónea fórmula matemática aplicada por el profesional al calcular el valor parcial del bien inmueble, lo que concluyó en un valor incorrecto del terreno objeto de valúo.

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, 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»*.

Bajo este parámetro, se hace necesario resaltar la conducta negligente del Arquitecto López Argueta, quien, en el ejercicio de su función como Perito Valuador acreditado y autorizado, tenía el deber profesional e ineludible de garantizar la integridad técnica de sus informes, aplicar correctamente los métodos de costo y utilizar adecuadamente el enfoque de mercado o comparativo y procurar que los informes contengan todos los elementos requeridos por la ley y normas dictadas para tal efecto. Todo lo anterior, constituyen elementos básicos, sustanciales y propios de la labor especializada para la cual el Arquitecto fue registrado como perito, y su inobservancia representa una falta grave al estándar de diligencia exigible, revelando una clara infracción de 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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 artículo 50 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, 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 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*





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 artículo 44 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, constituye un riesgo directo para la estabilidad del Sistema Financiero. En el caso concreto, el incumplimiento del Arquitecto López Argueta, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia bajo el número de asiento registral PV-0019-2022, reviste especial gravedad.

Ello obedece a que, en primer término, elaboró informes de valúo sin garantizar la integridad técnica requerida, omitiendo la incorporación de los requisitos mínimos indispensables, se evidenció no solamente la falta de precisión sino el error en los cálculos matemáticos respecto al valor parcial del inmueble, lo que provocó que el valor comercial que determinó fuera erróneo; además de la grave omisión del valor del terreno al presentar “modificado” su informe (Informe de Valúo Institucional 2).

A lo anterior se suma el incumplimiento de los principios de objetividad y responsabilidad, los cuales constituyen pilares fundamentales de la labor valuadora. 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 avalúo, sino que también distorsionan la realidad del mercado.

En consecuencia, la actuación del Arquitecto Miguel Antonio López Argueta no puede ser considerada una falta meramente formal, sino una infracción cuya trascendencia radica en que afecta la confiabilidad de los avalúos 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 y directamente al propietario del bien inmueble que ha contratado sus servicios con el objeto de obtener una apreciación profesional, técnica y certera acerca del valor del bien.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 del perito fue debido a la negligencia en el cumplimiento de sus funciones.

En cuanto a la gravedad de los incumplimientos relacionados en el romano I) de la presente resolución; constituyen una infracción administrativa, según lo señalado en el art. 44 de la LRSF, 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 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, **la cancelación en el registro respectivo que lleva la Superintendencia**, es la sanción idónea para corregir la conducta infractora del **Arquitecto MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, a fin de que no vuelva a incurrir el incumplimiento a la Ley y a la normativa técnica pertinente.

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 debido a que no resulta aplicable en el caso de mérito.

Después de considerar todos los aspectos mencionados anteriormente, se concluyó que el Arquitecto **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral PV-0019-2022, sí es responsable administrativamente por el incumplimiento a los artículos 49 y 81 literal b) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero en relación con los artículos 28 literal b), 32 literales e) y h) y 33 literal a) romano iii 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, b) aplicar cálculos matemáticos incorrectos, resultando promedios finales erróneos para determinar el valor del inmueble; c) no cumplir con los principios objetividad y responsabilidad; d) deficiencias en la aplicación del enfoque para la determinación del valor del bien utilizado; e) omisión de valores que tuvieron como consecuencia error en el valor comercial del bien inmueble; y f) omisión de requisitos mínimos indispensables en los informes de valúo; en consecuencia, es procedente **CANCELAR LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0019-2022**, correspondiente al Arquitecto **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, 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 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, al tiempo que se busca actuar como un eficaz mecanismo de disuasión para futuras infracciones.

La conducta del perito **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA** reviste especial gravedad, en tanto incumplió obligaciones esenciales previstas en la normativa aplicable, afectando directamente la integridad técnica de los informes de valuación tal como se indicó en el párrafo que antecede; por lo que tales deficiencias no solo contravienen los principios de objetividad y responsabilidad que rigen la función valuatora, sino que comprometen la veracidad y confiabilidad de los avalúos como insumo para la toma de decisiones financieras,





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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, con fundamento en las normas citadas y en los artículos 11, 12, 14 y 86 de la Constitución de la República; 19 literal g), 43, 44 literales a) y b), 49 y 81 literal b) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, y; 154 de la Ley de Procedimientos Administrativos; **SE RESUELVE:**

1. Determinar que el Arquitecto **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, inscrito en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral **PV-0019-2022**, es responsable administrativamente de los incumplimientos al artículo 28 literal b), en relación con el artículo 32 literal e) de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales; al artículo 33 literal a) romano iii) de las Normas Técnicas (NRP-27); y al artículo 32 literal h) en relación con el artículo 33 literal a) romano xii de las Normas Técnicas (NRP-27), todo en relación con los artículos 49 y 81 literal b) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero por: a) no procurar la integridad técnica de los informes, b) omisión de requisitos mínimos indispensables en los informes de valúo c) aplicar cálculos matemáticos incorrectos, resultando promedios finales erróneos para determinar el valor del inmueble; d) no cumplir con los principios objetividad y responsabilidad; e) deficiencias en la aplicación del enfoque para la determinación del valor del bien utilizado; y f) omisión de valores que tuvieron como consecuencia error en el valor comercial del bien inmueble; en consecuencia: Déjese sin efecto la medida provisional de suspensión del trámite de solicitud de prórroga de inscripción dictada en fecha 31 de julio de 2024, y sanciónese con **CANCELAR SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente el asiento registral **PV-0019-2022**, correspondiente al Arquitecto **MIGUEL ANTONIO LÓPEZ ARGUETA**, a partir del día siguiente de notificación de la declaración de firmeza de la presente resolución final.





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 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

