



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

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

El presente Procedimiento Administrativo Sancionatorio, inició de forma oficiosa por medio de auto pronunciado a las trece horas con treinta y un minutos, del día 20 de enero de 2025 (folios 228-242), en contra de la Arquitecto [REDACTED], en adelante referida como "la Perito", quien fue emplazada el día 24 de enero de 2025 (folios 243), con el propósito de determinar si existe responsabilidad respecto del incumplimiento relacionado en el **Memorándum** con referencia [REDACTED], de fecha 19 de noviembre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 1) y el Informe con referencia [REDACTED], de fecha 18 de noviembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folios 2-23), en los cuales se determinó lo siguiente:

I. PRESUNTA INFRACCIÓN ATRIBUIDA.

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

Presunto incumplimiento a los artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), 32 literales b), d) e) y f) y 33 literal a) romano viii, ix y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales, en adelante, Normas Técnicas (NRP-27) en relación con el art. 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, en adelante LSRSF.

Los cuales establecen:

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

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

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

Enfoques para la determinación del valor del bien

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

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

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

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

***Principios de valuación y conducta**

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

b) Eficiencia: Las estimaciones deben reflejar adecuadamente el valor del mercado a la fecha de realización del valúo;

d) Integridad: Los valúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total de los valúos, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios;

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

f) Profesionalismo: La determinación del valor de mercado del Bien se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminado a la búsqueda, obtención y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el valor de mercado que se determine refleje los montos que razonablemente se otorgarían por su adquisición o se recibirían por su venta".

***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.

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

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

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".

LSRSF

"Art. 49.- Los auditores externos, los peritos, los agentes de servicios previsionales, los agentes corredores de bolsa y los intermediarios de seguros 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 auditor externo, perito, agente de servicios previsionales, agente corredor de bolsa o intermediario de seguros 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. (...)"

II. RAZONES DE CONFIGURACIÓN DE LA INFRACCIÓN ATRIBUIDA.

El presunto incumplimiento se configuró, debido a que, en diez informes de valuación, firmados, sellados y remitidos a esta Superintendencia por la Arquitecto [REDACTED] Cornejo Flores, en fecha 01 de noviembre de 2024, no cumplen con los principios de eficiencia, integridad, objetividad y profesionalismo. Además, dichos informes presentan deficiencias en la aplicación correcta de los enfoques de mercado y de costo, debido a errores en los cálculos matemáticos y a la falta de conversión adecuada de unidades de medida, así como también no garantizan la integridad técnica del informe en su totalidad, incumpliendo los requisitos mínimos establecidos en los artículos 24, 25, 28, 32 y 33 de las Normas Técnicas para el registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27).

III. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.

1) Visto el contenido del Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 19 de noviembre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

de esta Superintendencia (folio 1); y el Memorándum referencia No. [REDACTED] de fecha 18 de noviembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folios 2-23) y sus respectivos anexos (folios 24-227), se ordenó instruir el presente Procedimiento Administrativo Sancionador y emplazar a la Arquitecto [REDACTED], mediante resolución de las trece horas con treinta y un minutos, del día 20 de enero de 2025, informando a la misma sobre el contenido del incumplimiento atribuido (folios 228-242), la cual se notificó y emplazó en legal forma a la Perito, en fecha 24 de enero de 2025, (folios 243).

2) La Perito hizo uso de su derecho de audiencia compareciendo en el presente Procedimiento Administrativo Sancionador, por medio de escrito de fecha 04 de febrero de 2025, presentado en esta Superintendencia, el día 05 del mismo mes y año, contestando los señalamientos y aceptando los hechos atribuidos de acuerdo con los términos expuestos en su escrito, (folio 244), con sus respectivos anexos, (folios 245 -259).

3) Mediante auto dictado a las once horas con treinta minutos, del día 17 de febrero de 2025 (folio 260), esta Superintendencia dio intervención en el presente Procedimiento a la arquitecto [REDACTED], se tuvo por contestado los señalamientos realizados en el sentido de aceptar los hechos, de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos (LPA), por lo que se omitió el término probatorio y se resolvió emitir resolución final; asimismo, se requirió a la señora [REDACTED], que presentara a esta Superintendencia dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación de la resolución, su última declaración del impuesto sobre la renta presentado al Ministerio de Hacienda; resolución que se notificó a la Perito, en fecha 19 de febrero de 2025, (folios 261-262).

4) Mediante escrito de fecha 20 de febrero de 2025, suscrito por la Perito (folio 263), presentó la última Declaración del Impuesto sobre la Renta presentado al Ministerio de Hacienda, siendo esta la correspondiente al año 2023, (folio 264).

5) Por medio de auto dictado a las once horas con seis minutos, de fecha 25 de febrero de 2025, (folio 265), se agregó al presente PAS, fotocopia de la declaración del impuesto sobre la renta y contribución especial de la Perito, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2023; auto que fue notificado en fecha 26 de febrero de 2025, (folios 266-267).





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

IV. PRUEBA INCORPORADA AL PROCEDIMIENTO.

1. PRUEBA DE CARGO.

- 1) Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 19 de noviembre de 2024, emitido por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 1).
- 2) Memorándum referencia No. [REDACTED], de fecha 18 de noviembre de 2024, emitido por el Analista de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folios 2-23), junto con sus respectivos anexos:

ANEXO 1: Captura de pantalla del Sistema de Envíos en fecha 27 de septiembre de 2024, mediante la cual la Perito remitió la documentación de prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia, (folios 24-25).

ANEXO 2: Copia de asiento registral PV-0021-2022, perteneciente a la Perito [REDACTED], del Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia, con fecha 09 de noviembre de 2022, (folios 26-27).

ANEXO 3: Informes de valúo de los siguientes inmuebles (folio 28):

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

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

ANEXO 4: Nota No. [REDACTED], de fecha 18 de octubre de 2024, suscrita por la Directora de Asuntos Jurídicos de esta Superintendencia, mediante la cual realiza observaciones a la Perito, sobre la solicitud de prórroga de inscripción en el Registro respectivo. (folios 154-155).





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

ANEXO 5 (folio 156): Solicitud de prórroga de fecha 28 de octubre de 2024 (folio 157), y Nota de fecha 01 de noviembre de 2024 (folio 158), en respuesta a las observaciones realizadas en Nota [REDACTED], ambas suscritas por la señora Rosalba Guadalupe Cornejo.

ANEXO 6: Informe de valúo de los siguientes inmuebles (folio 159):

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

2. PRUEBA DE DESCARGO.

La señora [REDACTED] reconoció expresamente el incumplimiento, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, en adelante LPA, se omitió el término probatorio; por medio de resolución emitida a las once horas con treinta minutos, de fecha 17 de febrero de 2025, no habiendo agregado documentos de prueba de descargo (folio 260), dicha resolución fue notificada en fecha 19 de febrero de 2025 (folios 261-262).

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

A. Argumentos de la señora [REDACTED]

Por medio de escrito de contestación al emplazamiento, de fecha 04 de febrero de 2025, recibido en esta Superintendencia el día 05 de febrero de 2025 (folio 244), la señora [REDACTED] presentó los siguientes argumentos:

"En respuesta a lo antes descrito, revisé cada una de las observaciones detalladas de los 10 valúos enviados, en donde pude corroborar que, si realicé un error involuntario en los cálculos matemáticos y la conversión no adecuada de unidades de medida, debido a que los operadores aritméticos, de comparación y orden de evaluación de operadores que utilicé para elaborar las fórmulas en Excel, no fueron los correctos y no me percaté desde el inicio que existían los





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

errores detallados anteriormente lo que trajo como consecuencia las deficiencias en la aplicación correcta de los enfoques de mercado y de costo.

Quiero a su vez aclarar que los valúos realizados no han generado ningún costo remunerado a mi persona, debido a que no los hago para personas ajenas a la institución donde laboro, solo los he realizado como parte de actualización de valúos ya existentes de los inmuebles propiedad de la Alcaldía de Municipal de San Salvador Centro, como parte de mis funciones administrativas. Por lo anterior expuesto me apego al artículo 60 de la Ley de Supervisión Regulación del Sistema Financiero, del capítulo VII PROCEDIMIENTO SANCIONADOR Y RECURSOS, "DEL PROCEDIMIENTO" en el tercer párrafo reza: "Cuando el supuesto infractor compareciese en el término Legal y confesare la infracción, o se allanase, se omitirá la apertura a pruebas y se pronunciara la resolución que corresponda, dentro del término de treinta días hábiles posteriores al día de la comparecencia".

B. Análisis de esta Superintendencia.

I. Competencias.

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

Conviene mencionar que la potestad sancionadora de esta Superintendencia, se enmarca en el respeto de los principios de legalidad, reserva de ley, tipicidad, presunción de inocencia, proporcionalidad y de responsabilidad. De ahí que, el art. 44 de la LSRSF, establece la sujeción a las sanciones para los supervisados por incumplimiento a la Ley, y por una fórmula de tipificación por remisión, que se abarca tanto a otras leyes como a regulaciones normativas, las que, en el caso particular, han sido consideradas por esta Superintendencia para tipificar las infracciones que se le atribuyen a la señora [REDACTED], ya que en los





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

literales a) y b) de la disposición en comento, remite a las disposiciones contenidas en las normas técnicas que desarrollan las obligaciones establecidas en las leyes antes mencionadas.

En tal sentido, 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 señora [REDACTED], es responsable del presunto incumplimiento que se le atribuye. Dichas valoraciones se realizarán de conformidad con el marco legal y normativo vigente aplicable a las infracciones objeto de investigación, así como también, en los elementos probatorios, los cuales constan en el expediente del presente Procedimiento Administrativo Sancionador, y en estricto respeto de los derechos y garantías de los administrados.

Se advirtió por medio de Memorándum con referencia [REDACTED] (fs.2-23), suscrito por la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, de fecha 18 de noviembre de 2024, en el cual se informa sobre la remisión de diez informes de valúo suscritos por la Arquitecto [REDACTED], de los cuales se encontraron inconsistencias en cuanto al contenido de los mismos.

Al respecto, es importante establecer que se ha corroborado que la Perito en los informes de valúo, aplicó de forma incorrecta los enfoques de mercado y de costo, ya que al momento de realizar el enfoque correspondiente, no aplicó los factores de homologación pertinentes, en consecuencia, no se procura la integridad técnica de los informes, por no haberse considerado las medidas reales establecidas al momento de realizar el proceso de homologación y realizar un incorrecto análisis de cálculos matemáticos; lo anterior, se verificó en los siguientes valúos:

1. [REDACTED]

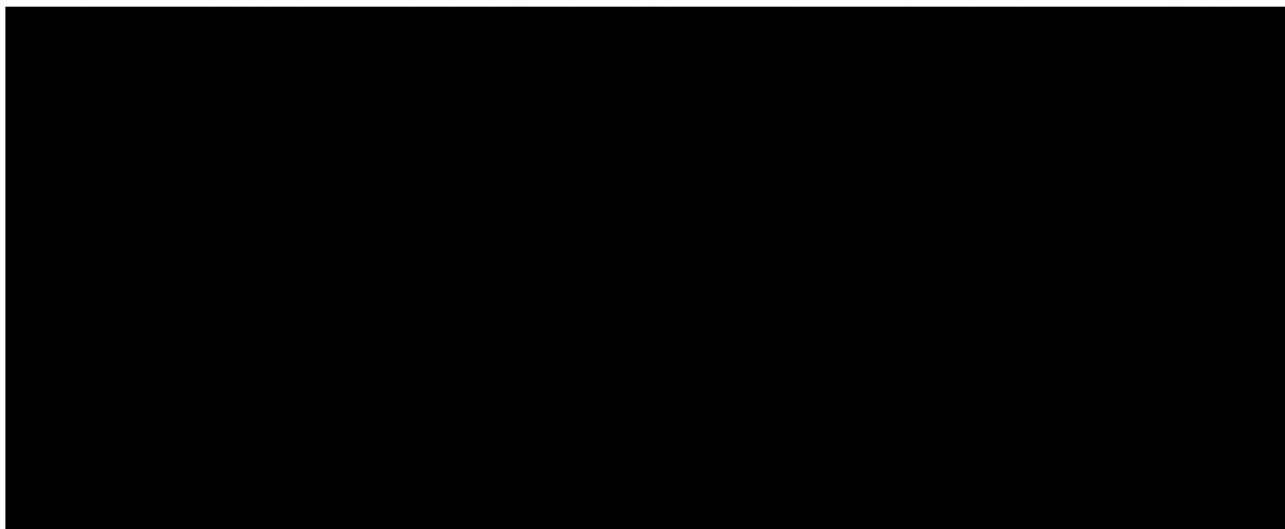
[REDACTED]





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025



En los referidos valúos, se ha corroborado que la Perito aplicó de forma incorrecta el enfoque de mercado, al utilizar de manera errónea las fórmulas básicas y/o multiplicación de unidades de medida distintas. Esta deficiencia fue una de las causas principales de que el promedio final para determinar el valor de los inmuebles, se estableciera incorrectamente en todos los informes de valúos. Lo anterior, contraviene lo establecido en el art. 28 literal a), que establece que deben de identificarse cuando al menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado, especificando claramente las variables y/o factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar. A partir de los valores homogéneos obtenidos, se determinará un promedio que servirá de base para la asignación del valor. Por tanto, si dicho promedio se determina sobre datos erróneos, como ocurre en el presente caso, se incurre en una aplicación incorrecta del enfoque de mercado.

Asimismo, se corroboró que en los diez informes de valuación analizados, la Perito utilizó factores de homologación incorrectos, incurriendo en una aplicación errónea del enfoque de mercado o comparativo. Esta situación constituye un presunto incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33 literal a), romanos viii) y ix) de las Normas Técnicas (NRP-27), que establece que el valúo debe determinarse con base en el valor de mercado obtenido mediante el Enfoque Comparativo o de Mercado.

Por otro lado, también se corroboró que, además de presentar el enfoque de mercado, debe presentarse el enfoque de costo. Otra causa que incide en la incorrecta conclusión del valor es





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

que, debido a que, al momento de determinar el valor del inmueble, en el enfoque de costo, únicamente debe de sumarse el valor del terreno y el valor de la construcción depreciada. No deben de considerarse otros valores, ya que esto aumenta el valor del inmueble de manera incorrecta, tal como lo establece el art. 28 literal b) de las Normas Técnicas (NRP-27), y es que en el caso de un inmueble, el cálculo del valor del terreno, independiente de la construcción, se evaluará por el enfoque de mercado o de costo o la técnica y criterio que la 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. De lo anterior, queda claro que para dicho enfoque, solamente se debe de considerar el valor del terreno y las construcciones depreciadas. De igual manera para la obtención del valor del terreno se debe de justificar la obtención de dicho valor, es decir de la vara cuadrada. Esta situación se detectó específicamente en los informes de valuación de los siguientes inmuebles:

En consecuencia, con base a lo expuesto, el art. 25 literal a), los Peritos inscritos en el Registro de la Superintendencia, **deben cumplir con la responsabilidad de elaborar informes de valuación con base en los lineamientos establecidos en el artículo 33 de las Normas Técnicas (NRP-27)**, por tanto, en el presente caso, se concluye que la Perito no ha dado cumplimiento con dicha obligación.

En ese orden de ideas, la señora [REDACTED], en los informes de valuación firmados, sellados y remitidos a esta Superintendencia, al momento de la solicitud de prórroga en el Registro de Peritos Valuadores, no ha emitido criterios basados en los principios de valuación, ni ha dado cumplimiento a los requisitos mínimos establecidos en la norma, tampoco cumple con los principios de eficiencia, integridad y profesionalismo, y no ha procurado la integridad técnica de los informes, las mediciones y la descripción detallada de los bienes. En consecuencia, ha incumplido las disposiciones contenidas en la norma técnica.

Por todo lo anterior, resulta clara la contravención a los arts. 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), 32 literales b), d) e) y f) y 33 literal a) romano viii, ix y xii de las Normas Técnicas para el Registro





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), en relación con el artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

Finalmente, la señora [REDACTED] a través de su escrito de defensa de fecha 04 de febrero de 2025 (fs. 244), recibido en esta Superintendencia en fecha 05 de febrero de 2025, señaló que se apeg a art. 60 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; lo anterior, responde supletoriamente a lo que regula el art. 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, reconociendo la Perito expresamente su responsabilidad, respecto del incumplimiento que se le atribuye en el presente procedimiento administrativo sancionador, corroborando que realizó un error involuntario en los cálculos matemáticos y la conversión no adecuada de unidades de medida, debido a que los operadores aritméticos de comparación y orden de evaluación de operadores que utilizó para elaborar las fórmulas en Excel, no fueron los correctos y no se percató desde el inicio que existía los errores detallados anteriormente, lo que trajo como consecuencia las deficiencias en la aplicación correcta de los enfoques de mercado y de costo.

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

Lo cual, es preciso mencionar que lo anterior, es procedentemente aplicable al presente caso, ya que las reglas y principios del proceso penal, pueden aplicar al procedimiento administrativo sancionador, tal y como lo ha dicho la Sala de lo Constitucional: *"Por tanto, no debe perderse de vista que dicha potestad sancionadora es una de las facetas que el genérico poder punitivo del Estado muestra frente a las personas. La diferencia que posee con respecto a los ilícitos de naturaleza penal es solo cuantitativa –en razón de la intensidad de la sanción a imponer–. De ahí que la aplicación de los principios y reglas constitucionalizadas que presiden el Derecho Penal sean aplicables al Derecho Administrativo Sancionador, con fundamento en la homogeneización o unidad punitiva, siempre que se atienda a la singularidad en cada uno de sus procedimientos, en respuesta a la naturaleza de los ilícitos y de sus sanciones, así como a la mayor intervención de las sanciones administrativas sobre las penales en el ordenamiento*





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

jurídico. Por ello, la aplicación de los principios y garantías que rigen en el ámbito de la legislación penal es igualmente exigible y aplicable en el Derecho Administrativo Sancionador (Inc. 107-2012)."

Así al adaptarse la citada jurisprudencia al ámbito del derecho administrativo sancionador, y analizar las infracciones de los arts. 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), 32 literales b), d) e) y f) y 33 literal a) romano viii, ix y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), con los hechos advertidos, se concluye que en el presente caso, existen elementos suficientes que comprueban la existencia de las infracciones administrativas previamente señaladas, además de la participación y por consiguiente, responsabilidad de la señora Rosalba Guadalupe Cornejo Flores; conductas infractoras, que se tienen por cometidas, debido a una evidente falta de cumplimiento en la aplicabilidad de los principios de valuación, cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en la norma, principios de eficiencia, integridad y profesionalismo, e integridad técnica de los informes, las mediciones y la descripción detallada de los bienes.

Por lo anterior, queda plenamente probado el incumplimiento a los artículos relacionados anteriormente; consecuentemente, lo que corresponde es determinar la responsabilidad administrativa por parte de la señora [REDACTED], en concepto de culpa, en razón de la negligencia al momento de aplicar los principios de valuación y la normativa correspondiente al realizar los valúos y levantar cada uno de los informes en cuestión.

Ahora bien, es importante realizar análisis sobre la culpabilidad de la infracción, y sobre ello, la Sala de lo Constitucional, en la sentencia emitida a las doce horas veinte minutos de dos mil ocho, bajo referencia 18-2008, respecto al principio de culpabilidad en materia administrativa sancionadora ha expresado que *«[el] principio de culpabilidad en esta materia supone el destierro de las diversas formas de responsabilidad objetiva, y rescata la operatividad de dolo y la culpa como formas de responsabilidad. De igual forma, reconoce la máxima de una responsabilidad personal por hechos propios, y de forma correlativa un deber procesal de la Administración de evidenciar este aspecto subjetivo sin tener que utilizar presunciones legislativas de culpabilidad, es decir, que se veda la posibilidad de una aplicación automática de las sanciones únicamente debido al resultado producido»*.

Razón por la que, es de hacer notar la conducta negligente por parte de la Arquitecto [REDACTED], ya que era necesario e indispensable que, al momento de realizar





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

los valúos y plasmarlos en sus informes, éstos se adecuaran a los principios de valuación; que conociera, manejara y aplicara los enfoques y métodos de valuación; garantizara la integridad técnica de los mismos, y aplicara los principios de eficiencia, integridad, objetividad, profesionalismo, así como cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa.

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

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

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

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

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

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

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

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

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

En ese sentido, se advierte que la falta de cumplimiento de las obligaciones contenidas en las leyes y normas técnicas de acuerdo con lo señalado en los literales a) y b) del art. 44 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, constituye un riesgo a la estabilidad del Sistema Financiero; por lo que, se considera que el incumplimiento por parte de la arquitecta [REDACTED] inscrita en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral PV-0021-2022, con respecto a la gravedad de las presuntas infracciones, resulta de especial relevancia, puesto que en primer término, realizar sus informes de valúo sin aplicar correctamente los principios de valuación; sin conocer, manejar y aplicar los enfoques y métodos de valuación; sin garantizar la integridad





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

técnica de los mismos, y sin aplicar los principios de eficiencia, integridad, objetividad, profesionalismo, así como sin cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa, vulneran la calidad y veracidad del valor de los bienes objeto de valuación, afectando la realidad del mercado, como resultado de una metodología inadecuada, y en consecuencia, poniendo en riesgo la estabilidad del sistema financiero como interés difuso perseguido por este Ente Supervisor.

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

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

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





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

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

Respecto al efecto disuasivo, éste juega un papel crucial en la prevención de conductas contrarias a la normativa vigente, las sanciones impuestas, no solo buscan corregir el comportamiento infractor, sino también enviar un mensaje claro a los supervisados, sobre las consecuencias de transgredir las normas establecidas. Este efecto disuasivo, no solo afecta a los individuos y supervisados, sino que también influye en aquellos que observan y conocen las acciones y sus consecuencias; por lo que se espera que el efecto disuasivo, motive a los supervisados de esta Superintendencia, a cumplir con las disposiciones legales, y normativas y evitar conductas que puedan acarrear sanciones administrativas, por lo que, de conformidad 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 de la arquitecto [REDACTED], a fin de que no vuelva a incurrir el incumplimiento a la Ley y a la normativa técnica.**

Sin embargo, se ha advertido que la señora [REDACTED], por medio de su escrito de fecha 04 de febrero de 2025 (fs. 244), recibido en esta Superintendencia en fecha 05 de febrero de 2025, señaló que se apega al art. 60 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero; lo anterior, responde supletoriamente a lo que regula el art. 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, reconociendo la Perito expresamente su





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

responsabilidad, respecto del incumplimiento que se le atribuye en el presente procedimiento administrativo sancionador, expresando literalmente: *"En respuesta a lo antes descrito, revisé cada una de las observaciones detalladas de los 10 valúos enviados, en donde pude corroborar que, si realicé un error involuntario en los cálculos matemáticos y la conversión no adecuada de unidades de medida, debido a que los operadores aritméticos, de comparación y orden de evaluación de operadores que utilicé para elaborar las fórmulas en Excel, no fueron los correctos y no me percaté desde el inicio que existía los errores detallados anteriormente lo que trajo como consecuencia las deficiencias en la aplicación correcta de los enfoques de mercado y de costo. Quiero a su vez aclarar que los valúos realizados no han generado ningún costo remunerado a mi persona, debido a que no los hago para personas ajenas a la institución donde laboro, solo los he realizado como parte de actualización de valúos ya existentes de los inmuebles propiedad de la Alcaldía de Municipal de San Salvador Centro, como parte de mis funciones administrativas. Por lo anterior expuesto me apego al artículo 60 de la Ley de Supervisión Regulación del Sistema Financiero, del capítulo VII PROCEDIMIENTO SANCIONADOR Y RECURSO, "DEL PROCEDIMIENTO" en el tercer párrafo reza: "Cuando el supuesto infractor compareciese en el término Legal y confesare la infracción, o se allanase, se omitirá la apertura a pruebas y se pronunciara la resolución que corresponda, dentro del término de treinta días hábiles posteriores al día de la comparecencia". En ese sentido, la Suscrita deberá considerar esta circunstancia como una atenuante al momento de determinar la sanción que correspondiente.*

Por otra parte, en cuanto a la reincidencia, debe destacarse que la Sala de lo Constitucional de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en el proceso de inconstitucionalidad tramitado bajo la referencia 9-2021, se pronunció con respecto de dicho elemento como criterio de dosimetría punitiva, considerando que transgrede el principio de la doble o múltiple persecución, *nen 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: [REDACTED], inscrita en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral PV-0021-2022, sí es responsable administrativamente por el incumplimiento a los artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), 32 literales b) d) e) y f) y 33 literal a) romano viii, ix y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales, Normas Técnicas (NRP-27), en relación al artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, por realizar sus informes de valúo sin aplicar correctamente los principios de valuación; por no no conocer,





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

manejar y aplicar los enfoques y métodos de valuación; por no garantizar la integridad técnica de los mismos, y por no aplicar los principios de eficiencia, integridad, objetividad, profesionalismo, así como por no cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa; en consecuencia, es procedente **SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0021-2022**, correspondiente a la Arquitecto [REDACTED] **POR EL PERÍODO DE DIECIOCHO 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, 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 la perito; además, se ha procurado evitar imponer una carga excesiva a la infractora, al tiempo que se busca actuar como un eficaz mecanismo de disuasión para futuras infracciones.

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

POR TANTO, de conformidad a los anteriores considerandos y sobre la base de lo establecido en los artículos 11, 12, 14 y 86 de la Constitución de la República, 19 literal g), 43, 44 literal a), 50 y 61 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), 32 literales b) d) e) y f) y 33 literal a) romano viii, ix y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales, en adelante, Normas Técnicas (NRP-27); y 146, 154 y 156 de la Ley de Procedimientos Administrativos, la Suscrita **RESUELVE**:

1. Determinar que [REDACTED], inscrita en el Registro de Peritos Valuadores que lleva esta Superintendencia, con número de asiento registral **PV-0021-**





SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-04/2025

2022, es responsable administrativamente del incumplimiento establecido en los artículos 24, 25 literal a), 28 literales a) y b), 32 literales b) d) e) y f) y 33 literal a) romano viii, ix y xii de las Normas Técnicas para el Registro de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NRP-27), en relación con el artículo 49 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, por realizar sus informes de valúo sin aplicar correctamente los principios de valuación; por no conocer, manejar y aplicar los enfoques y métodos de valuación; por no garantizar la integridad técnica de los mismos, y por no aplicar los principios de eficiencia, integridad, objetividad, profesionalismo, así como por no cumplir con el contenido mínimo de los informes de valuación, según la normativa; en consecuencia, se le sanciona con **SUSPENSIÓN DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES** de esta Superintendencia, específicamente, el asiento registral **PV-0021-2022**, correspondiente a la Arquitecto [REDACTED], **POR EL PERÍODO DE DIECIOCHO MESES**, contados a partir del día siguiente de notificación de la declaración de firmeza de la presente resolución final.

2. Requierase al Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia, realizar las acciones necesarias para hacer cumplir la sanción establecida en la presente resolución, una vez que se encuentre firme.
3. Hágase del conocimiento de la 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.

[REDACTED]

Evelyn Marisol Gracias
Superintendente del Sistema Financiero

