



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

PAS-4/2021

SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO: En la ciudad de San Salvador, a las once horas con diez minutos del día veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

El presente procedimiento administrativo sancionador, inició de manera oficiosa mediante auto dictado a las once horas y treinta minutos del día siete de septiembre de dos mil veintiuno, en contra del Ingeniero **FRANCISCO ORLANDO SURA ROMERO**, con el propósito de determinar si existe o no responsabilidad administrativa respecto a las supuestas infracciones de las cuales se ha informado por medio del Memorándum **No. IEF-14/2021**, de la Intendencia de Instituciones Estatales de Carácter Financiero, de fecha diez de junio de dos mil veintiuno, Informe **No. BE-131/2020**, de la Intendencia de Instituciones Estatales de Carácter Financiero, de fecha veintiocho de mayo de dos mil veinte y el Memorándum **DAJ-RSF-457/2021**, de la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero, de fecha veintitrés de junio del presente año.

I) PRESUNTOS INCUMPLIMIENTOS.

Presunto incumplimiento al artículo 4 inciso segundo en relación con los artículos 5 y 15 de las Normas NPB4-42 "Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero", derogada pero aplicable al presente caso, por haberse cometido las presuntas infracciones, durante la vigencia de las mismas.

El artículo 4 inciso segundo de las Normas NPB4-42, establece: "Los peritos que cumplan con los requisitos para su registro de conformidad a su especialización, serán autorizados por el Consejo Directivo de la Superintendencia; la inscripción les habilita para ejercer la función de valuación de activos fijos y de las garantías que reciban las entidades supervisadas."

Respecto a la especialización de los Peritos Valuadores, el artículo 5 de las Normas NPB4-42, establece las categorías en las que se pueden autorizar, mencionando: "1. Terrenos y Construcciones, que comprende la valuación de: terrenos urbanos, lotificaciones, urbanizaciones, vivienda mínima, residencias, edificios y locales comerciales; 2. Inmuebles Agropecuarios y Bienes Industriales, que comprende la valuación de: construcciones, terrenos



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

agroindustriales, pecuarios y rústicos, maquinaria y equipo agrícola, semovientes y productos agrícolas e industriales, plantaciones, inmuebles industriales, maquinaria y equipo industrial y otros análogos; 3. Medios de Transporte y otros bienes muebles que comprenden la valuación de: automotores, vehículos pesados, aeronaves, bienes náuticos y otros bienes muebles.”

En adición a lo anterior, el artículo 15 de las normas citadas establece la obligación de que el “Perito deberá desarrollar su labor de manera competente e independiente”, en ese sentido, las disposiciones antes citadas establecen que los peritos autorizados, pueden prestar sus servicios conforme a la categoría de especialización para lo cual han sido autorizados.

Mediante nota No. 4652, del diez de febrero de dos mil veinte

, informo a esta Superintendencia de la “Mala actuación” del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero y otro perito valuador, en relación a valúo pericial realizado el diecisiete de enero de dos mil veinte en un inmueble de naturaleza rústica ubicado en Km. 58 + 500 de la Carretera El Litoral, Cantón El Espino, Zacatecoluca, La Paz,

Se verificó el registro y autorización de los peritos valuadores que participaron en la valuación del inmueble antes referido, conforme a la información pública que lleva esta Superintendencia, con base en lo establecido en los Art. 5, 7, 8, 14, 24 y 25, todos de las Normas NPB4-42, obteniendo el resultado siguiente:

Condición del registro de los Peritos Valuadores responsables de la valuación

Perito valuador	Registro No.	Categorías (Art. 5)			Fechas de vigencia (Art. 14)	
		C-1	C-2	C-3	Inscripción	Vencimiento
Francisco O. Sura Romero	PV-86/2000	x			26-10-2011	11-10-2020

Simbología:

C1 = Terrenos y Construcciones

C2 = Inmuebles Agropecuarios y Bienes Industriales

C3 = Medios de Transporte y Otros Bienes Muebles



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Se observó que el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero con registro No. PV-86/2000, posee únicamente la autorización para valuar "*Terrenos y Construcciones*", categoría que lo facultaba para valuar: "*terrenos urbanos, lotificaciones, urbanizaciones, vivienda mínima, residencias, edificios y locales comerciales*", según lo establecido en el artículo 5 de las Normas NPB4-42, que regulaba la especialización de los peritos en las categorías de: " 1) *Terrenos y Construcciones*, 2) *Inmuebles Agropecuarios y Bienes Industriales* y 3) *Medios de Transporte y Otros Bienes Muebles*". Considerando que en el caso del valúo realizado en fecha diecisiete de enero de dos mil veinte sobre el inmueble de naturaleza rústica ubicado en Km. 58 + 500 de la Carretera El Litoral, Cantón El Espino, Zacatecoluca, La Paz, se identificó que el uso del suelo del terreno está clasificado como "*industrial*", clasificación contemplada en la categoría No. 2 antes citada, se concluyó que el Ingeniero Sura no tenía la competencia para valuar este tipo de bienes.

Mediante el Memorándum **DAJ-RSF-457/2021**, del Departamento de Registros del Sistema Financiero, de fecha veintitrés de junio del presente año, se informó que, en el año dos mil dieciocho, el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero presentó solicitud de prórroga de inscripción, anexando informes de valúos realizados en el último período de vigencia autorizado, de conformidad con las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero, Normas NPB4-42, vigentes en ese momento; luego del análisis realizado en apego con la normativa se identificó que uno de los informes de valúos elaborado para el

en fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete correspondía a un terreno rústico con vocación agrícola, categoría para la cual no se encontraba autorizado, por lo que, en la carta de comunicación sobre la prórroga autorizada por esta Institución, se instruyó al perito a suspender de forma inmediata la realización de informes para entidades fiscalizadas por esta Superintendencia, de inmuebles que no correspondía con la categoría para la cual se encontraba autorizado.

II. TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR.

1. Por medio de resolución emitida a las once horas y treinta minutos del día siete de septiembre del presente año, se ordenó instruir de oficio el presente procedimiento administrativo sancionador y emplazar al Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero, para ejercer su derecho de defensa. (Folios 52-55).



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

2. Por medio de escrito de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, recibido el veintisiete del mismo mes y año, el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero, contestó el emplazamiento en los términos que posteriormente se relacionará y agregó pruebas de descargo. (Folios 56-65).
3. Por resolución de las diez horas y quince minutos del día veintinueve de septiembre del presente año, se resolvió admitir el escrito antes relacionado, tener por contestado el emplazamiento en sentido negativo; abrir a pruebas el procedimiento sancionador y realizar las gestiones necesarias para verificar la capacidad económica del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero. (Folios 66-68).
4. Mediante carta de fecha cuatro de octubre se solicitó a la Sociedad Administradora de Fondos de Pensiones Confía, S.A., informe sobre el Ingreso Base de Cotización reportadas a favor del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero. (Folios 69-70).
5. Mediante carta de fecha cuatro de octubre se solicitó a la Sociedad Administradora de Fondos de Pensiones Crecer, S.A., informe sobre el Ingreso Base de Cotización reportadas a favor del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero. (Folios 71-72).
6. Con fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero, presentó escrito manifestando que las pruebas de descargo y capacitaciones sobre la materia de avalúos, fueron presentados a la Superintendencia por medio de escrito de fecha veinticuatro de septiembre del presente año. (Folio 73).
7. Mediante carta de fecha ocho de octubre del presente año, AFP Confía, S.A., informó que no posee cotizaciones del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero. (Folio 74).
8. Mediante carta de fecha veinte de octubre del presente año, AFP Crecer, S.A., informó que el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero, no es afiliado a dicha Administradora de Fondos de Pensiones. (Folio 75).
9. Por medio de resolución emitida a las diez horas y treinta minutos del día veintiuno de octubre del presente año, se resolvió: agregar el escrito presentado por el Ingeniero Francisco



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

Orlando Sura Romero de fecha trece del mismo mes y año, agregar las cartas anteriormente relacionadas provenientes de AFP Confía, S.A. y AFP Crecer, S.A., respectivamente y emitir la resolución final correspondiente en el presente procedimiento administrativo sancionador. (Folio 76-79).

III. PRUEBA INCORPORADA AL PROCEDIMIENTO.

1. PRUEBA DE CARGO.

a) Memorándum No. IEF-14/2021, de fecha diez de junio de dos mil veintiuno, de la Intendencia de Instituciones Estatales de Carácter Financiero, en el cual se informa del presunto incumplimiento del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero a los Arts. 5 y 15 de las Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales (NPB4-42). (Folio 1)

b) Memorándum N° IEF-34/2020, de fecha veintinueve de junio de dos mil veinte, de la Intendencia de Instituciones Estatales de Carácter Financiero, por medio del cual se remitió el Informe 131/2020 el cual contiene los resultados obtenidos en la verificación realizada por denuncia del Banco de Fomento Agropecuario en contra del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero y Otro. (Folio 2);

c) Informe No. BE-131/2020, de fecha veintiocho de mayo de dos mil veinte, del Perito Valuador del Departamento de Bancos Estatales, referente a Informe de revisión de valúo-
a favor del
con sus respectivos anexos. (Folios 3-7);

d) Anexo 1: Correspondencia de fecha diez de febrero de dos mil veinte, del señor
informando
a la Superintendencia de la actuación del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero y otro en
relación a valúo pericial, derivado del proceso judicial referencia (



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

- e) Anexo 2: Fotocopia de los Asientos Registrales Número PV-0070-2021 y PV-0054-2011 del Registro de Peritos Valuadores de esta Superintendencia impresos el día veintidós de mayo de dos mil veinte. (Folios 10-11);
- f) Anexo 3: Fotocopia de la Razón y Constancia de Inscripción de Constitución de Hipoteca Abierta del inmueble matrícula _____, ubicado en Kilometro 58 y medio de la Carretera El Litoral Cantón El Espino de la ciudad de Zacatecoluca, departamento de La Paz y Fotocopia del Testimonio de la Constitución de la referida Hipoteca a favor del _____ y su rectificación de fecha cuatro de abril de dos mil dieciséis (Folios 12-29);
- g) Anexo 4: Fotocopia del Valúo de Inmueble de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, ordenado por el _____, como diligencia del _____;
- h) Anexo 5: Correspondencia de fecha dos de marzo de dos mil veinte, suscrita por el _____ y el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero, dirigida al señor Presidente de la Cámara Salvadoreña de la Valuación. (Folio 38)
- i) Memorándum DAJ-RSF-457/2021, de la Jefa del Departamento de Registros del Sistema Financiero, el cual contiene análisis desarrollado por ese departamento, determinándose que en uno de los Informes de Valúos presentados por el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero, no correspondía con la categoría para la cual está autorizado. (Folios 39-51).
- j) Carta No. DAJ-RSF-19970, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho del Jefe del Departamento de Registros del Sistema Financiero, respecto a prórroga solicitada por el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero. (Folio 40)
- k) Fotocopia del Memorando DAJ-RSF-946/2018, del Departamento de Registros del Sistema Financiero, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho, referente a prórroga de inscripciones en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia del Sistema Financiero, entre ellas la del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero. (Folio 41-44).



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

l) Cuadro Resumen de Evaluación de Peritos Valuadores correspondiente al Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho (Folio 45).

m) Carta del Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero de fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho solicitando se le extienda prórroga de inscripción en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia. (Folio 46).

n) Informe Técnico de Valuación presentado por el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero de fecha veintisiete de abril de dos mil diecisiete. (Folios 46 vuelto-51)

2. PRUEBA DE DESCARGO.

a) Diploma de Participación en el Seminario Internacional "Valuación de Inmuebles Agrícolas" otorgado por la Cámara Salvadoreña de la Valuación, en septiembre de dos mil diez. (Folio 59).

b) Diploma de Participación en el "Seminario Internacional de Valuación de Maquinaria y Equipo Industrial" otorgado por la Cámara Salvadoreña de la Valuación en agosto de dos mil doce. (Folio 60).

c) Diploma de Participación en el Seminario Internacional "Valuación de Maquinaria y Equipo" otorgado por la Cámara Salvadoreña de la Valuación, en marzo de dos mil quince. (Folio 61).

d) Diploma de Participación en el Diplomado "Avalúo de Bienes Muebles e Inmuebles" otorgado por la Universidad Politécnica de El Salvador, en de julio de dos mil diecisiete. (Folio 62).

e) Diploma de Participación en el Seminario "Valuación de Vehículos Automotores Livianos y Pesados" otorgado por la Cámara Salvadoreña de la Valuación, en septiembre de dos mil diecisiete. (Folio 63).

f) Diploma de Participación en el "I Congreso Centroamericano de Valuación" otorgado por la Cámara Salvadoreña de la Valuación, en noviembre de dos mil diecinueve. (Folio 64).



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

g) Diploma de Participación en el Diplomado "Valoración de Maquinaria y Equipo" otorgado por la Cámara Salvadoreña de la Valuación en octubre de dos mil veinte. (Folio 65).

IV. ANÁLISIS DEL CASO, ARGUMENTOS, VALORACIÓN DE PRUEBA.

En su escrito de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, el Ingeniero Francisco Orlando Sura Romero esencialmente manifestó, que fue nombrado con otro perito en el Judicial de del inmueble señalado, siendo la parte actora el y que al momento que fue juramentado no sabía qué tipo de inmueble era el que se iba a valuar, si no hasta en la visita de campo y por ser un avalúo judicial solicitado por un tribunal y no por una Institución Financiera, decidió realizarlo conjuntamente con el otro perito que estaba autorizado en las tres categorías de valuación.

Agregó que en ese momento únicamente tenía autorizada la categoría 1 para valuar terrenos y construcciones, que comprende la valuación de terrenos urbanos, lotificaciones, urbanizaciones, vivienda mínima, residencias, edificios y locales comerciales; contando con más de 30 años de trabajar en avalúos y 21 años de estar inscrito en el registro de Peritos que lleva esta Superintendencia, habiendo recibido una serie de capacitaciones para valuar todo tipo de bienes. Asimismo, comenta que en esa fecha ya tenía el proyecto de solicitar la autorización de las categorías 2 y 3, por lo que preparó la documentación se sometió a las pruebas de conocimiento, las cuales aprobó satisfactoriamente y quedó habilitado hasta el treinta de octubre del dos mil veinte (por retrasos por pandemia Covid-19).

Con respecto a la nota enviada N° 4652, del diez de febrero del dos mil veinte, en la cual el de la Valuación, de una supuesta mala actuación manifestó categóricamente que el análisis realizado y los valores resultantes en el valúo son correctos.

En lo referente a la carta de autorización de prórroga en el año dos mil dieciocho por parte del Superintendencia en que se le instruyó a suspender de forma inmediata la realización de



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

informes para entidades fiscalizadas de inmuebles que no correspondían con la categoría para la cual estaba autorizado, mencionó que desde ese momento acató las instrucciones de forma inmediata, no habiendo tenido la intención de infringir la normativa aplicable, si no que fue con fines de ganar experiencia y poder demostrarla en el trámite de autorización de las otras categorías (C-2 y C-3), habiéndose capacitado para valuar los bienes comprendidos en las categorías 2 y 3, cuyos diplomas anexó como prueba de descargo.

Respecto a lo manifestado por parte del Ingeniero Sura Romero, se puede concluir que en efecto existió un incumplimiento formal del marco legal aplicable a los peritos valuadores inscritos como tales en el Registro que al efecto lleva esta Superintendencia, habiéndose confirmado dentro de la tramitación del presente procedimiento administrativo que fueron emitidos por su parte valúos emitidos a integrantes del Sistema Financiero de bienes para los cuales no contaba con la autorización respectiva; siendo el caso del valúo emitido en el juicio bajo referencia

así como también, aquellos valúos observados por el Departamento de Registros del Sistema Financiero de esta Superintendencia (folio 40), mediante carta DAJ-RSF-19970 de fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho.

No obstante lo anterior, también se ha verificado que el incumplimiento se realizó en concepto de culpa o negligencia por parte del Ingeniero Sura, habiendo atendido la instrucción que le fue dada en el año dos mil dieciocho por parte de esta Superintendencia de no realizar valúos para los que no estaba autorizado, así como también habiendo entendido con el nombramiento judicial junto a otro perito que sí contaba con la autorización podía realizar el peritaje requerido. Lo anterior deberá declararse así el fallo de la presente resolución.

V. 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, 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



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 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: la gravedad del daño o del probable peligro a quienes podrían resultar afectados por la infracción cometida, el efecto disuasivo en el infractor respecto de la conducta infractora, la duración de la conducta infractora y 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.

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, es procedente que esta Superintendencia imponga sanción en proporción al perjuicio causado, por el cometimiento de la infracción al haberse comprobado certeramente la existencia de la responsabilidad administrativa en la inobservancia conocida en el presente procedimiento, en concepto de culpa, por negligencia, en el cual se respetaron todos y cada uno de los derechos y garantías constitucionales del infractor, habiendo concluido de los argumentos expuestos por el Ingeniero Sura Romero, que la conducta infractora no constituyó un hecho grave; que se ha reconocido el cometimiento de la infracción, más no la intención transgredir la normativa de la Superintendencia (ausencia de dolo), si no atender el nombramiento judicial y obtener experiencia en valúos de otro tipo de inmuebles y que actualmente el Ingeniero Sura Romero ha obtenido la autorización para poder emitir valúos de inmuebles con vocación industrial.



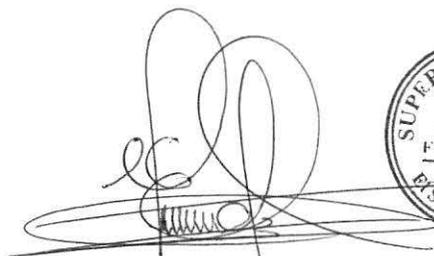
SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

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 inc. 1° literal b), 50 y 61 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, 146 y 154 de la Ley de Procedimientos Administrativos, el suscrito **RESUELVE**:

1. DETERMINAR que el Ingeniero **FRANCISCO ORLANDO SURA ROMERO** es responsable administrativamente del incumplimiento a lo establecido en el artículo 4 inciso segundo en relación a los artículos 5 y 15 de las **Normas NPB4-42 "Normas para la Inscripción de Peritos Valuadores y sus Obligaciones Profesionales en el Sistema Financiero"** derogada pero aplicable al presente caso, por haberse cometido las presuntas infracciones, durante la vigencia de las mismas y consecuentemente **SANCIONARLO** con **AMONESTACIÓN ESCRITA**.

2. Hágase del conocimiento del Ingeniero **FRANCISCO ORLANDO SURA ROMERO** la presente resolución para los efectos legales consiguientes, así como que la misma es objeto de los Recursos de Rectificación y de Apelación, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 64 y 66 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, 134 y 135 de la Ley de Procedimientos Administrativos. El primero de los recursos se presenta y dirige al Superintendente del Sistema Financiero, en un plazo de cuatro días hábiles, contados desde el siguiente de la notificación y el segundo, 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.

NOTIFÍQUESE.



Mario Ernesto Menéndez Alvarado
Superintendente del Sistema Financiero