

**ACTA N° 04-2013
DEL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL DE LA
DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO**

Sesión Extraordinaria celebrada el 20 de febrero del 2013

Acta de la Sesión Extraordinaria número cuatro del Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado, celebrada en sus oficinas ubicadas en Curridabat, San José, Costa Rica, a las ocho horas con treinta y siete minutos del veinte de febrero del dos mil trece.

Miembros propietarios presentes: Lic. Jaime Weisleder Weisleder, Presidente del Consejo Superior Notarial; Máster William Bolaños Gamboa, representante del CONARE; Licda. Ana Lucía Jiménez Monge, Archivo Nacional; Lic. Rogelio Fernández Moreno, Registro Nacional.

Miembros propietarios ausentes con justificación: Dra. Roxana Sánchez Boza, Colegio de Abogados y Abogadas de Costa Rica.

Miembros suplentes presentes: Lic. Edgar Chamberlain Trejos, Ministerio de Justicia; Licda. Andreína Vincenzí Guilá, Registro Nacional; Lic. Marco Antonio Jiménez Carmiol, Colegio de Abogados y Abogadas.

Miembros suplentes ausentes con justificación: Lic. Edgar Gutiérrez López, Archivo Nacional.

Director Ejecutivo: Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.

Funcionarias asistentes: Srta. Ana Belén Mesén Sánchez y Sra. Kimberly Delgado Montoya, secretaria de actas del Consejo Superior Notarial.

ARTÍCULO PRIMERO: Asuntos a tratar

1. EXPOSICIÓN CARVAJAL & ASOCIADOS SOBRE INFORME FINAL DE LA AUDITORÍA EXTERNA REALIZADA A LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO.

A las ocho horas con treinta y ocho minutos ingresan a la Sala de Sesiones el Lic. Iván Brenes, Carvajal & Asociados; la Licda. Xinia Solís Torres, Auditora Interna; el Lic. Alexander Zeledón Cantillo, Coordinador Administrativo y el Lic. Douglas Calvo Sánchez, Encargado de Contabilidad.

El Lic. Iván Brenes procede a rendir el informe final sobre la auditoría externa realizada en la Dirección Nacional de Notariado, indicando lo siguiente:

INFORME

Al Consejo Superior Notarial: Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la **Dirección Nacional de Notariado**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, los correspondientes estados

conexos de resultados, de flujos de efectivo y de variaciones en el patrimonio por el periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros: La administración de la **Dirección Nacional de Notariado**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las bases contables descritas en la nota 2. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor: Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión: En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la **Dirección Nacional de Notariado** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo y las variaciones en el patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la nota 2 a los estados financieros.

Asuntos que no afectan la opinión: En La Gaceta número 25 de fecha 3 de febrero del 2012, se publicó el Decreto 36961-H mediante el cual se establece la modificación al Decreto N° 34918 del 19 de noviembre del 2008, "Adopción e implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP), en el ámbito costarricense", y Decreto N° 34460-H del 14 de febrero de 2008, "Principios de Contabilidad Aplicables al Sector Público Costarricense".

Otros asuntos: Al 31 de diciembre de 2010, los estados financieros corresponden a ocho meses de operación de la **Dirección Nacional de Notariado**, dichos estados no han sido auditados y se presentan únicamente con fines informativos.

Hallazgos y recomendaciones

Hallazgo	Criterio	Efecto	Recomendación	Nivel de Riesgo
Al revisar los depósitos pendientes en la conciliación observamos varios cuya antigüedad sobrepasa el año de existencia. Una muestra de estas diferencias se detalla en el anexo 1 . Causa: Corresponden a depósitos realizados por Notarios quienes no han solicitado el servicio o la devolución del dinero.	Las partidas conciliatorias deben ser monitoreadas periódicamente con el fin de determinar las razones por las cuales siguen pendientes en la conciliación; considerando la naturaleza de las transacciones que las generaron y de ser necesario registrar a nivel contable lo correspondiente.	Existen depósitos pendientes con una antigüedad superior a un año, que corresponden a recursos recibidos que no son mostrados en el saldo de disponibilidades en libros o en el pasivo.	Es recomendable establecer un procedimiento para el registro, de dichas sumas recibidas, como un pasivo hasta el momento en que se dé el servicio que las generó o hasta su devolución. Además analizar los mecanismos que le permita a la Dirección, realizar la devolución de las sumas depositadas por servicios no utilizados por los usuarios.	Bajo

Hallazgo	Criterio	Efecto	Recomendación	Nivel de Riesgo
Al realizar la revisión de una muestra de egresos mediante cheques al 31 de diciembre del 2011, y probar una serie de atributos de control, se identificaron algunas deficiencias las cuales se detallan en el anexo 2 . En el caso de la falta de la firma de "hecho por", corresponde a la falta de personal que existía, por lo que no era posible distribuir las responsabilidades.	Todo cheque o transferencias debe ser respaldado con documentación suficiente y competente y esta debe ser inutilizada con el sello " cancelado con cheque " o " Cancelado con transferencia ", para que el documento no pueda ser reutilizado o duplicado su pago. Así mismo dejar evidencia del registro contable del mismo.	La falta del sello de comprobación de pago o mutilación, deja abierta la posibilidad de reutilizar o duplicar pagos y la falta de distribución contable y presupuestaria, dificulta dar seguimiento al registro de las transacciones.	Se recomienda girar instrucciones para fortalecer las debilidades encontradas. En el caso de la distribución contable, se lleva un registro en Excel, sin embargo se recomienda contar con un sistema contable adecuado para el control y registro de las transacciones y dejar evidencia en la documentación soporte de cada transacción.	Bajo

Hallazgo	Criterio	Efecto	Recomendación	Nivel de Riesgo
Al realizar las pruebas a la cuenta de mobiliario y equipo de oficina notamos que el auxiliar de activos se encuentra desactualizado, en cuanto a ubicación y la persona responsable, además no se efectúan documentos de salidas o trasposos del equipo en el momento se su entrega.	Lo más conveniente es que desde el comienzo de operaciones del ente económico, los responsables de llevar los registros contables establezcan procedimientos para lograr un adecuado control de la información relacionada con los mismos en cuanto a descripción, ubicación, monto, vida útil y depreciación acumulada. Además es importante documentar cada traslado con el fin de dejar respaldo de cada acción y ubicar mejor al activo.	No existen respaldos de los movimientos realizados, esto podría provocar la pérdida del activo al no existir controles sobre el mismo, a su vez sería más fácil su ubicación para la toma física y la actualización del auxiliar.	Elaborar un documento para respaldar los traslados de activos y especificar el responsable del mismo para un mejor control y al mismo tiempo realizar las actualizaciones del auxiliar.	Bajo

A las nueve horas con diecinueve minutos se retira de la Sala de Sesiones el Lic. Iván Brenes.

La Licda. Ana Lucía Jiménez Monge solicita a la Administración que brinde un informe del cumplimiento de los hallazgos encontrados con la auditoría externa realizada a la Dirección Nacional de Notariado.

El Lic. Edgar Chamberlain Trejos manifiesta que esperaba encontrar en el informe de la auditoría externa hallazgos más graves por ser la Dirección Nacional de Notariado una institución tan reciente, por lo que, extiende una felicitación al Lic. Alexander Zeledón Cantillo, Coordinador Administrativo, por la labor desempeñada y al Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez por la dirección que ha dado a esta institución.

Lic. Jaime Weisleder Weisleder se une a la manifestación del Lic. Edgar Chamberlain Trejos y extiende también felicitación a ambos funcionarios.

A las nueve horas con veintiséis minutos se retiran de la Sala de Sesiones los Licenciados Xinia Solís Torres, Alexander Zeledón Cantillo y Douglas Calvo Sánchez.

EL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL ACUERDA POR UNANIMIDAD

Acuerdo 2013-004-001:

- Se tiene por recibido el informe final de la auditoría externa realizada a la Dirección Nacional de Notariado por la empresa Carvajal & Asociados al 31 de diciembre del 2011.

- b) Que la Administración proponga al Consejo Superior Notarial las diferentes opciones financieras para solucionar el primer hallazgo encontrado por la auditoría externa.
- c) Solicitar a la Administración un informe de las medidas tomadas para corregir los hallazgos segundo y tercero encontrados en el informe final de la auditoría externa efectuada a la Dirección Nacional de Notariado.
- d) Que la Auditoría Interna presente un informe de estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2012 haciendo un análisis comparativo de los estados financieros de los años 2011 y 2012.
- e) Acuerdo Firme.

ARTÍCULO SEGUNDO: Asuntos de la Presidencia

1. ADQUISICIÓN DE SEDE PARA LA DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO.

EL Lic. Jaime Weisleder Weisleder somete a votación la continuación del proceso de compra directa del edificio para la Dirección Nacional de Notariado.

Manifiesta el Lic. Weisleder que durante los días anteriores se ha reunido con todos y cada uno de los miembros titulares y suplentes para explicarles de nuevo el proceso, darles todas las explicaciones que le solicitaron y especialmente preguntarles si alguno de ellos ha tenido conocimiento, noticia o a oído algún rumor respecto a la transparencia con que se ha llevado este proceso y todos le contestaron que no habían oído nada al respecto. De nuevo en esta ocasión y para que conste en actas hace la misma pregunta, ampliándola a la plano personal de cada uno de los señores miembros del Consejo para que hagan ver si no ha habido transparencia o si tienen la convicción de que hay algo indebido en este proceso. La respuesta de todos los presentes es que no han tenido ese tipo de noticias o rumores y en lo personal no tienen esa convicción.

Hace un resumen de todo el proceso y de la participación activa de los miembros de la Comisión que fue nombrada al efecto, así como también de otros miembros del Consejo que no siendo miembros de la Comisión participaron en entrevistas y visitas a los edificios finalistas.

La Licda. Ana Lucía Jiménez Monge manifiesta que no está de acuerdo en que la adquisición del edificio sea vía contratación directa ni con la recomendación de la comisión porque:

1. No hay urgencia en adquirirlo, ya que la comisión se llevó prácticamente un año para presentar ante el Consejo Superior Notarial las recomendaciones. En mayo del año pasado, cuando presentaron el mismo informe que hoy están presentando, realizó una serie de preguntas que no me fueron respondidas en aquel momento: dueños, lista de todos los edificios que revisaron y motivos por los que se descartaron. El Lic. Jaime Weisleder Weisleder intentó responder en estos días las preguntas, pero la lista de todos los edificios no la tienen.

2. El informe de las recomendaciones que dan los ingenieros es el mismo del año pasado (mayo 2011) no está actualizado, el deterioro de los edificios no se conoce.
3. En razón del monto que se invertirá en la adquisición del edificio el procedimiento debe ser el de una licitación, el cual es transparente, objetivo, se da publicidad, se da la libre competencia e igualdad a los interesados.
4. No hay razones legales ni técnicas, para solicitar a la Contraloría General de la República el procedimiento de compra directa, ya que, no es un bien único que en razón de su naturaleza, condiciones y situación se configure como el más apto para la finalidad propuesta, lejos de esto considera que la ubicación de los tres edificios que se proponen, rompen con el circuito notarial (el Registro Nacional, el Archivo Notarial, el Tribunal Registral Administrativo y hasta el Colegio de Abogados están en un sector claramente focalizado y cercano entre sí) que se pensó formar, para facilidad de los notarios y sus colaboradores, tanto es así que por esa razón es que la Dirección Nacional de Notariado está ubicada donde se encuentra hoy día, es sorprendente el cambio extremo. Recuerda que incluso el Banco Crédito Agrícola de Cartago estuvo de acuerdo en vender los tomos de protocolo en la sucursal que está cerca del Registro Nacional, pero este Consejo después de proponerlo lo rechazó. Le están complicando los trámites a los notarios, sin razón alguna, pues, en sector este deben haber edificios para la venta.
5. No hay estudios espaciales, ni avalúos de los edificios ni un estudio de la remodelación que se deba hacer, ni de requerimientos tecnológicos, por ejemplo.
6. Si es necesario adquirir un edificio para la Dirección Nacional de Notariado pero, a través, de los procedimientos establecidos por la ley en respeto a la transparencia administrativa.

El Lic. Rogelio Fernández Moreno indica que no está de acuerdo en el procedimiento de contratación directa para adquirir el edificio. Reitera lo manifestado en la sesión de fecha 16 de enero de 2013, Acuerdo 2013-001-003, en el sentido que originalmente consideró oportuno no realizar la compra del edificio por medio de una Licitación Pública, ya que no teníamos recursos y un procedimiento oportuno y legal era que un Banco del Estado lo adquiriera y nosotros lo compráramos a dicho ente por medio de un fideicomiso u otra figura, pero ahora que hay fondos considera que la compra debe ser por medio de Licitación Pública, en aras de la transparencia y facilidad de adquisición del edificio. Tampoco encuentra razones de oportunidad ni de conveniencia para adquirir el edificio propuesto, el cual está muy alejado del centro de San José y en su opinión no cree que tenga las facilidades de acceso para los usuarios de la Dirección Nacional de Notariado. También manifiesta que le preocupa la remodelación ya que no tenemos conocimiento del costo exacto, diseño ni tipo de materiales. Sugiere que también se podría pedir a la Contraloría General de la República una autorización para una compra directa pero concursada, en la que haya más participación y detalle claro y preciso de lo que necesitamos.

El Lic. Jaime Weisleder Weisleder aclara las argumentaciones esgrimidas por los miembros Jiménez y Fernandez de la siguiente manera:

1. Llama la atención la posición de la Licda. Jiménez cuando afirma que no hay urgencia en adquirir el inmueble cuando todos los miembros del Consejo y ella misma, son conscientes de la necesidad de contar con instalaciones adecuadas para la DNN. Es más ese punto se tocó y analizó cuando se decidió la compra del inmueble. Votación en la que ella participó y votó afirmativamente. Precisamente el tiempo que se ha tomado la Comisión ha sido para que todas las etapas del proceso se cumplieran cabalmente. En la entrevista que tuve con la Licda. Jiménez le expliqué que, efectivamente, las preguntas que ella planteó no las pude contestar para todos los edificios que se ofrecieron, porque muchos de ellos fueron descalificados por no cumplir uno de los cuatro requisitos básicos que se exigieron.
2. Es un absurdo afirmar que el informe rendido por los ingenieros se ha desactualizado, la firma del mismo es de finales del 2012, pero lo más importante es destacar que los edificios finalistas son completamente nuevos y no tienen ningún deterioro.
3. Este proceso se ha caracterizado por la transparencia en todas sus instancias. Si en vez de hacer las cosas bien y sin prisas, se hubiera hecho al revés, hoy el argumento sería ese: hay presión, por qué apresurarse. Para oponerse cualquier argumento es bueno.
4. Respecto a este punto será la Contraloría la que analice estos puntos cuando se someta a su consideración la solicitud.
5. La afirmación de la Licda. Jiménez respecto a los estudios espaciales deja de lado que casi todos esos requisitos se deben acompañar a la solicitud a la Contraloría.
6. Respecto a las manifestaciones del Lic. Fernández las estimo totalmente inoportunas porque siendo él miembro de la Comisión de adquisición del edificio, bajo cuya presidencia se inició el proceso, y habiendo participado activamente en todo el proceso, el momento para hacer dichas observaciones era otro y no este, cuando se ha invertido tiempo y recursos de funcionarios especializados. Es llamativo el argumento referente a la ubicación de los edificios seleccionados considerando que están muy alejados del centro de San José, cuando cualquiera de ellos está más cerca del centro de San José que la sede actual de la DNN. Efectivamente no hay un dato exacto sobre el costo de la remodelación, pero precisamente por eso es que se pone el costo aproximado por metro cuadrado, haciendo ver que el monto final y definitivo se dará una vez hecho el diseño final y escogidos los materiales a usar. Eso lo entiende y lo sabe la Contraloría. El diseño final de la remodelación no se puede hacer a estas alturas del proceso, pues es parte del costo total de la misma.
7. Para finalizar, considera el Lic. Weisleder que cada quien tiene el derecho a votar conforme su criterio. Se puede estar a favor o en contra de las propuestas. Considera que lo que no es correcto descalificar el proceso invocando razones

inoportunas que dejan la sensación que el proceso no es transparente ni oportuno, cuando no se expresaron en el momento adecuado, sino que se dicen solo hasta el final.

De todas maneras hace ver que la decisión que tome el Consejo no es definitiva, pues tiene que ser aprobada por la Contraloría General de la República, pero que el deber de los miembros del Consejo hacer que los proyectos que se consideren beneficiosos par la DNN se impulsen y se lleven a cabo.

Se somete a votación la propuesta de continuar el procedimiento de solicitar a la Contraloría General de la República la autorización para la compra directa de un inmueble para la sede de la Dirección Nacional de Notariado, quedando la votación de la siguiente manera:

A FAVOR	EN CONTRA
MSc. William Bolaños Gamboa	Licda. Ana Lucía Jiménez Monge
Lic. Marco Antonio Jiménez Carmiol	Lic. Rogelio Fernández Moreno
Lic. Jaime Weisleder Weisleder	Ambos por las razones ya dichas.

EL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL ACUERDA POR MAYORÍA:

Acuerdo 2013-004-002:

- Con base en la votación realizada se aprueba continuar con el procedimiento seguido al día de hoy para la adquisición de la sede de la Dirección Nacional de Notariado.
- Acuerdo Firme.

EL Lic. Jaime Weisleder Weisleder informa que de los tres edificios que cumplen con los cuatro requisitos iniciales, la Comisión de Edificios eligió los siguientes dos:

EDIFICIO	AREA	PARQUEOS	CUOTA	PRECIO M2	PRECIO TOT.
Torre Cordillera	1278	32	3 m USD	2146 USD	2.743.100 USD
CCI Torre 3	1072	24	2.5 m USD	2548 USD	2.731.200 USD

EL Lic. Jaime Weisleder Weisleder somete a votación la elección del edificio para la sede de la DNN.

Torre Cordillera	CCI Torre 3	EN CONTRA
MSc. William Bolaños Gamboa Lic. Marco Antonio Jiménez Carmiol Lic. Jaime Weisleder Weisleder	 Ninguno	Licda. Ana Lucía Jiménez Monge Lic. Rogelio Fernández Moreno

EL Lic. Jaime Weisleder Weisleder indica lo siguiente:

CONSIDERANDO:

1. El Consejo Superior Notarial es conocedor que en el proceso seguido para la designación y compra del inmueble que albergará a la Dirección Nacional de Notariado, se han observado los principios de transparencia; igualdad de oportunidades e información técnica.
2. Que la Comisión nombrada por este Consejo dada la realidad financiera de la Dirección Nacional de Notariado acordó que lo conveniente era la adquisición en propiedad de un inmueble lo suficientemente amplio para prever un crecimiento a 10 años plazo.
3. Que la Comisión nombrada por este Consejo publicitó la solicitud de ofertas a través de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, en la cual se pedía únicamente el cumplimiento de cuatro requisitos.
4. Se recibieron numerosas ofertas (más de 20) en la cual se pedían los siguientes requisitos: a) ubicado en la Ciudad de San José (exigencia Código Notarial) b) compra no arrendamiento; c) área cercana a mil metros cuadrados y c) existencia de parques para funcionarios y público.
5. La Comisión después de realizar una depuración de las ofertas seleccionó tres edificios, los cuales se visitaron y se sometieron al análisis técnico de los arquitectos e ingenieros del Registro Nacional, los cuales rindieron su informe por escrito, el cual consta en el expediente. Todas las ofertas se cotizaron en obra gris, sin divisiones interiores.
6. La Comisión en su acta final, después de realizar varias sesiones de análisis de las ofertas definió que este Consejo debía elegir entre el edificio ubicado en avenida 8, Barrio Don Bosco o el edificio ubicado carretera a Pavas, 25 metros norte de A y A.
7. Con base en los anteriores Considerandos y basados tanto en la recomendación técnica y de la Comisión interna nombrada al efecto, este Consejo por mayoría

acuerda:

EL CONSEJO SUPERIOR NOTARIAL ACUERDA POR MAYORÍA:

Acuerdo 2013-004-003:

- a) **Adquirir como sede de la Dirección Nacional de Notariado el inmueble ubicado en el Condominio Torre Cordillera, sabana oeste, 25 metros norte de la sede central de Acueductos y Alcantarillados**
- b) **Pagar un precio máximo de dos millones setecientos cuarenta y tres mil cien dólares (\$ 2.743.100) por un área máxima de 1.278 metros cuadrados y 32 espacios de parqueo.**
- c) **Que el precio ofertado, a nuestra consideración es razonable, aunque se solicitará una rebaja, tanto del precio como de la cuota de mantenimiento, negociación para la cual se autoriza al Presidente y dos miembros de su designación.**
- d) **De conformidad con la Ley de Contratación Administrativa someter a consideración de la Contraloría General de la República la aprobación de esta adquisición, por el precio final, así como del costo adicional de remodelación, bajo el entendido que la suma de este renglón se estima en \$750 por metro cuadrado, pero está sujeta a la negociación final con los diferentes oferentes y la firma del respectivo contrato.**
- e) **Acuerdo firme.**

Se levanta la sesión a las diez horas con cuarenta minutos.

Lic. Jaime Weisleder Weisleder
PRESIDENTE

Licda. Ana Lucía Jiménez Monge
SECRETARIA

Licda. Ana Lucía Jiménez Monge
Voto disidente
Acuerdo 2013-004-002 y 2013-004-003

Lic. Rogelio Fernández Moreno
Voto disidente
Acuerdo 2013-004-002 y 2013-004-003