



DIRECCIÓN NACIONAL
DE NOTARIADO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

UNIDAD DE PREVENCIÓN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7786

GUÍA PARA LA COMPRENSIÓN DE LOS RIESGOS PARA EL NOTARIADO COSTARRICENSE

2026



CONTENIDO

PRESENTACIÓN	3
GLOSARIO	4
EVALUACIÓN NACIONAL DE RIESGOS	6
EVALUACIÓN SECTORIAL	9
ANÁLISIS DE RIESGO PARA LA AUTOEVALUACIÓN	11
MEDIDAS DE MITIGACIÓN	12
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	14



PRESENTACIÓN

La presente Guía será un instrumento práctico, para que los notarios públicos cumplan con sus obligaciones en prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación. Asegurando la integridad del notario público y protegiendo al país frente a riesgos reputacionales y operacionales.

Costa Rica es miembro activo del GAFILAT desde 2010, y bajo la coordinación de la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF-ICD), impulsa esfuerzos para implementar los estándares internacionales, mediante el desarrollo de normas, estrategias nacionales y planes de acción para el cumplimiento de las 40 recomendaciones del GAFI.

Bajo ese marco el país reformó la Ley N°7786 incorporando a los notarios públicos del país como sujetos obligados incluyendo una serie de medidas de protección para resguardar a la función notarial, así como la seguridad financiera y jurídica del país.

En ese sentido, es importante que los Notarios y todos sus colaboradores tomen conciencia de la importancia de prevenir el LA/FT/FP para que, como sector, se tenga un compromiso real con una adecuada implementación de las buenas prácticas que contribuyan al cumplimiento normativo y al correcto funcionamiento del sistema preventivo.



GLOSARIO¹

ALA/CFT/CFP	Antilavado de Activos/ Contra el Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
APLCFT	Área de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva en la Dirección Nacional de Notariado, introducida por reforma a la Ley N°. 7786 y sus reformas.
APNFD	Actividades y Profesiones No Financieras Designadas.
Beneficiario Final	Persona física que, directa o indirectamente, posee o controla en última instancia a una persona jurídica o patrimonio. En Costa Rica, su identificación se reporta al RTBF.
CN	Código Notarial: Ley N°. 7764 y sus reformas. Órgano jerárquico que emite los lineamientos y sanciona.
CSN	Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado.
DDC	Debida Diligencia del Cliente: Proceso para identificar, verificar y conocer al compareciente; incluye propósito del vínculo, origen de fondos y verificación del beneficiario final cuando corresponda.
DDR	Debida Diligencia Reforzada: Medidas intensificadas aplicables a clientes, productos o situaciones de mayor riesgo (p.ej., PEP, operaciones complejas o inusuales).
DNN	Dirección Nacional de Notariado: Órgano de desconcentración máxima adscrito al Ministerio de Justicia y Paz. Rector del notariado público con autonomía funcional.
DJ	Declaración jurada: Documento firmado bajo juramento otorgado en este caso ante notario público como parte de la debida diligencia para establecer el origen lícito de fondos. Su falsedad conlleva responsabilidades legales.

¹ Nota: Este glosario se complementa con las definiciones del artículo 3 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la ley 7786 y sus reformas.

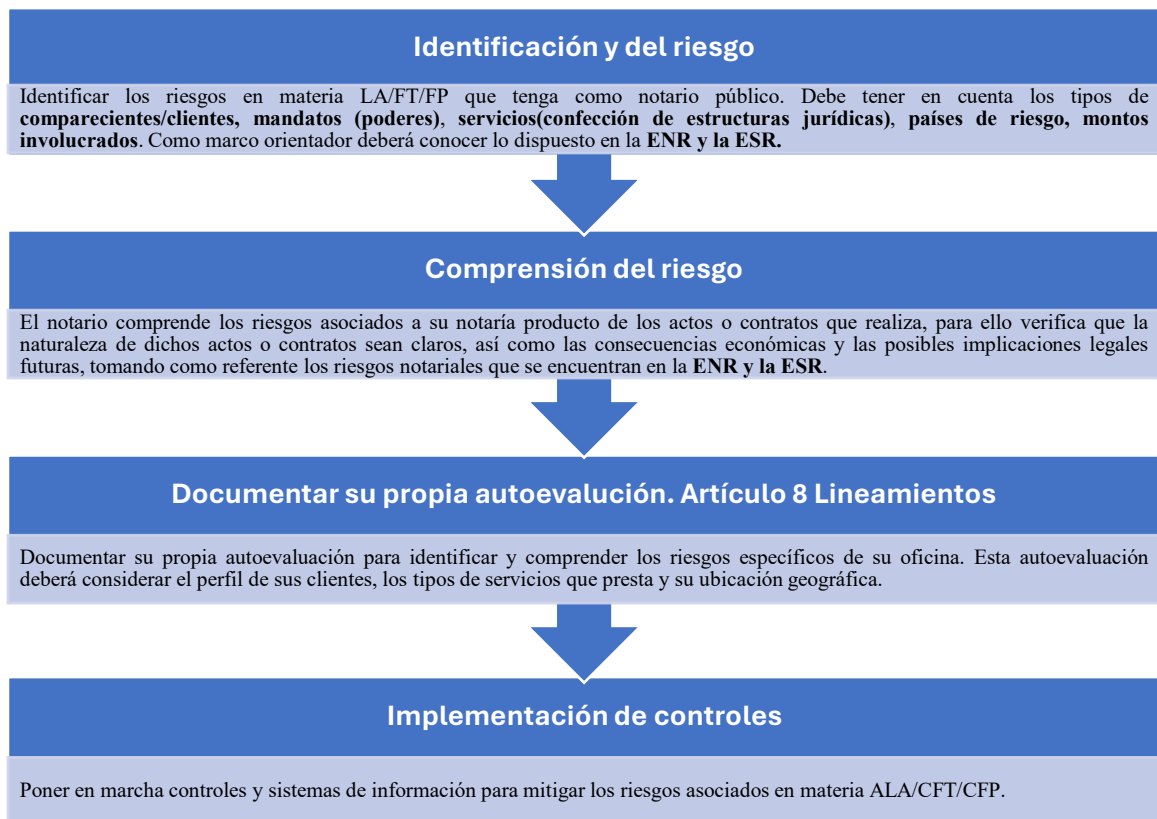


EBR	Enfoque basado en riesgo.
ENR	Evaluación Nacional de Riesgos
ESR	Evaluación Sectorial de Riesgo
FT	Financiamiento al Terrorismo
FP	Financiamiento a la Proliferación
GAFI	Grupo de Acción Financiera Internacional
GAFILAT	Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica
ICD	Instituto Costarricense sobre Drogas
LA/FT/FP	Lavado de activos, financiamiento al terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva.
LEY 7786	Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.
LEY N°. 8204	Reforma integral de la Ley N°. 7786.
LISTA OFAC	Lista publicada por la Oficina de Control de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de EE. UU. (Office of Foreign Assets Control - OFAC)
PEP	Personas Expuestas Políticamente
ROS	Reporte de Operación Sospechosa
RTBF	Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales
SO	Sujeto obligado
UIF	Unidad de Inteligencia Financiera
UPLCFT	Unidad de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva de la Dirección Nacional de Notariado.



EVALUACIÓN NACIONAL DE RIESGOS

Los notarios públicos deben poder identificar y evaluar sus riesgos de LA/FT/FP, tomando como base un **enfoque basado en el riesgo**. El objetivo de este enfoque es que los notarios conozcan los riesgos en materia de LA/FT/FP a los que se encuentran expuestos, con el propósito de que adopten medidas de mitigación proporcionales a sus riesgos que garanticen la integridad del sistema jurídico, económico y financiero del país. Para ello los fedatarios tienen que:



Para ello se considera oportuno que el notario público, conozca los riesgos que se contemplan en la Evaluación Nacional y Sectorial de Riesgos. La ENR comprende, básicamente, la identificación de las amenazas y vulnerabilidades del país, así como la evaluación de los riesgos y la formulación de líneas de mitigación orientadas a dichos riesgos.

La identificación de las amenazas se ha partido de la definición que la Guía GAFI, que las considera como “*persona, grupo de personas, objeto o actividad con el potencial suficiente para causar daño al Estado, la sociedad, la economía u otros elementos fundamentales de la vida de un país*”. Se trata, por tanto, de una circunstancia o situación de una entidad tal que, en el caso de convertirse en realidad, es susceptible de causar un grave perjuicio al país, a su población y al funcionamiento del Estado.



Según la Guía GAFI, **las vulnerabilidades** son situaciones o hechos que pueden ser aprovechados o utilizados para que las amenazas o actividades cumplan sus fines. Por tanto, las vulnerabilidades pueden consistir en alguno de los siguientes factores:

- Debilidades que puedan presentar los países en los sistemas o controles de prevención y lucha contra la legitimación de capitales y el financiamiento al terrorismo.
- Características específicas del país, abordadas desde dos perspectivas: una objetiva (geografía, límites fronterizos, extensión) y una subjetiva (contexto económico y percepción social frente a determinados delitos).
- Características de un determinado sector, producto financiero o tipo de servicio (notarial) que los hacen atractivos a los fines de los lavadores de activos o de los financiadores del terrorismo.

Vulnerabilidades geográficas	1. Amplitud y porosidad en fronteras terrestres y marítimas
	2. Orografía del país que afecta el control en ciertas partes del territorio.
Vulnerabilidades derivadas de la economía del país	1. Desmejora de la situación socioeconómica del país.
	2. Incremento de la economía informal.
Vulnerabilidades relacionadas a la regulación y el control de actividades económicas y profesionales	1. Operaciones informales de préstamos, cambio de moneda y remisión de dinero al margen de la regulación.
	2. Necesidad de regulación sobre las nuevas tecnologías y las actividades relacionadas con activos virtuales.
	3. Funcionamiento del sistema de garantías mobiliarias como un sistema de créditos mobiliarios.
	4. Abuso de la figura del fideicomiso.
	5. Falta de controles en el registro de importadores y exportadores
Vulnerabilidades relacionadas con controles institucionales	1. Falta de efectividad en la recaudación tributaria y lucha contra el fraude fiscal.
	2. Necesidad de mejora en las políticas migratorias y dificultades de control.
	3. Dificultades en controles sobre la contratación administrativa.
	4. Carencias en la función pública sobre selección de personal y sistema disciplinario.
Vulnerabilidades de carácter social	1. Incremento de la demanda de sustancias psicotrópicas en el país.
	2. Falta de concientización a la población sobre las consecuencias de la Legitimación de capitales.
Vulnerabilidades relacionadas a las actividades de seguridad y control	1. Debilidades en los controles y vigilancia en las costas y áreas protegidas
	2. Debilidades en los sistemas de control aduanero y falta de efectividad.
	3. Debilidades en los controles aeroportuarios.
	4. Dificultades en controles de envíos internacionales en paquetería postal y entrega rápida.
	5. Falta de controles en el Registro de importadores y exportadores.



Las amenazas con múltiples vulnerabilidades tienen mayor posibilidad de hacerse realidad, por lo que deben ser tratadas como riesgos. Ello nos permite diseñar el escenario de riesgos que tiene que afrontar el país en materia de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, para tal comprensión el ICD en su Evaluación Nacional de Riesgo incluyó el siguiente cuadro resumen del listado de riesgos según su condición en cuanto a la cantidad de vulnerabilidades asociadas:

MAPA DE RIESGOS		
NIVEL DE RIESGO	CANTIDAD DE VULNERABILIDADES ASOCIADAS	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO
Riesgo muy alto	23	Ubicación geográfica de Costa Rica en la ruta de la droga hacia el Norte
Riesgo alto	22	Incremento de la actividad delictiva en Costa Rica.
	19	Elevado movimiento y uso de efectivo en divisas.
	17	Presencia cada vez más activa en Costa Rica de grupos de delincuencia organizada.
	17	Existencia de corrupción pública.
Riesgo Moderado	12	Entorno regional con países con inestabilidad social, política y económica.
	4	Concurrencia de circunstancias que hacen factible el financiamiento al terrorismo desde Costa Rica (Riesgo Moderado)

Como se ha mencionado algunas actividades relacionadas con el lavado de activos y financiamiento al terrorismo, las mismas cuentan con un alto nivel de probabilidad de ser utilizados para estos delitos, **es de especial interés que el notario público, conozca:**

- 1. Prestadores de servicios profesionales de administración de fideicomiso:** Utilización de los fideicomisos para actividades de legitimación. La propia debilidad del sistema de control de la procedencia de los activos que en ellos se integran y la falta de garantías sobre sus actuaciones le configuran como un sector de riesgo.
- 2. Actividades de promoción y compraventa de inmuebles:** La existencia de numerosos desarrollos inmobiliarios en el país hace atractiva la inversión en ese sector para los que quieren legitimar rendimientos ilícitos, el hecho de que este sector esté habitualmente



acostumbrado a utilizar el efectivo en sus transacciones y el escaso grado de cumplimiento con el marco preventivo aplicable le configuran como una actividad de riesgo.

3. **Servicios profesionales/jurídicos:** Uno de los elementos de la legitimación de activos es generar una apariencia de legalidad que eluda toda sospecha de ilicitud sobre los bienes o fondos ilícitos. Para ello es fundamental obtener los servicios profesionales de abogados o notarios que contribuyan a dotar de legitimidad las operaciones que se realicen.

EVALUACIÓN SECTORIAL

La Dirección Nacional de Notariado, funge como supervisor de los notarios habilitados en Costa Rica, por lo cual la normativa le da competencias para identificar los riesgos del sector notarial y generar mecanismos e instrumentos para evitar la permeabilidad de actividades de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, en la actividad notarial. El área de prevención que la Ley 7786 y sus reformas creó en esta Dirección se organiza en la siguiente forma:

1. **Consejo Superior Notarial:** Órgano jerárquico que emite los lineamientos y sanciona.
2. **Dirección Ejecutiva:** Representación estratégica y coordinación transversal.
3. **Unidad de Prevención (UPLCFT):** Área técnica a cargo del análisis de riesgos, capacitaciones e instrucción de procedimientos sancionatorios.
4. **Unidad de Fiscalización (UFN):** Supervisión operativa (visitas *in situ* y revisión de protocolos).

En el año 2025, se aprobó la **Evaluación Sectorial de Riesgos de los Notarios Públicos en Costa Rica**, que pretende servir a los tomadores de decisiones, así como al sector notarial, para que establezcan acciones y controles que faciliten la gestión y la mitigación de los impactos de las actividades delictivas de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo en la seguridad jurídica de Costa Rica.

A continuación, se presentan los principales componentes que conforman la Evaluación Sectorial, así como los resultados de las tres matrices que conforman la evaluación. Es de gran importancia que el notario conozca con detalle el nivel de riesgo de cada componente, para que pueda realizar una adecuada autoevaluación de los riesgos específicos de su oficina notarial.



Componente
"Institucional"

- Capacidad Transaccional, Número de empleados, Antigüedad y uso de efectivo

de

Matriz 1				
Descripción	Nivel de Riesgo	Impacto	Probabilidad de Ocurrencia	Ocurrencia
Capacidad Transaccional	5	Riesgo Extremo	5	Casi Seguro
Número de Empleados	4	Riesgo Alto	3	Medio
Antigüedad	4	Riesgo Alto	3	Medio
Uso de Efectivo	5	Riesgo Extremo	5	Casi Seguro
Promedio de riesgo M1	4	Riesgo Alto	4	Alto

Componente
"servicios y características"

- Coincide, con 4 factores estructurales (Riesgo Clientes, Riesgo Servicios, Riesgo Geográfico, Riesgo Canal).

Matriz 2				
Tipo de Riesgo	Nivel de Riesgo	Impacto	Nivel de Ocurrencia	Ocurrencia
Riesgo clientes	2	Bajo	2	Posible
Riesgo Servicios	4	Alto	2	Posible
Riesgo Geográfico	5	Extremo	2	Posible
Riesgo Canal	1	Bajo	1	Raro
Promedio de riesgo M2	3	Riesgo Medio	2	Bajo

Componente "medidas de control interno" o "de mitigación",

- Políticas y procedimientos internos, sensibilización, formación de LA/FT/FP, tecnología, supervisión y contribución al ROS.

Matriz 3				
Descripción	Nivel de Riesgo	Impacto	Nivel de Ocurrencia	Ocurrencia
Políticas y procedimientos	3	Medio	4	Probable
Formación	5	Extremo	4	Probable
Contribución al ROS	5	Extremo	5	Casi Seguro
Sensibilización	5	Extremo	5	Casi Seguro
Supervisión	4	Alto	3	Posible
Tecnología	2	Bajo	1	Improbable
Promedio de riesgo M3	4	Riesgo Alto	4	Alto

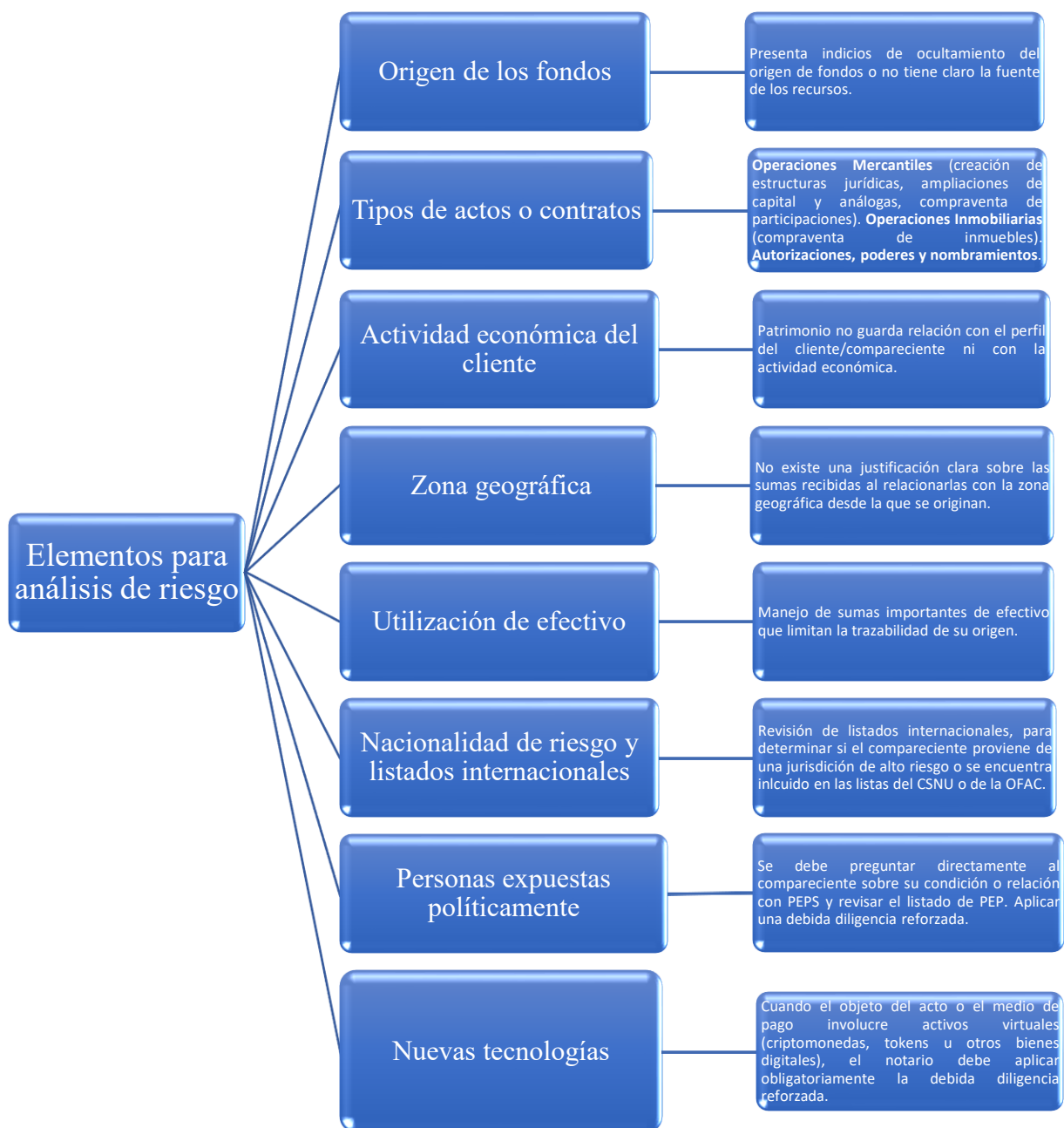
Por lo anterior, la conclusión de la Evaluación Sectorial de Riesgo (ESR) determina que el riesgo del sector notarial costarricense es alto. El alto nivel de riesgo identificado en esta Evaluación Sectorial resultó ser consistente con los factores de riesgo señalados tanto por el Estudio Integral del Sector APNFD a nivel regional como por la Evaluación Nacional de Riesgos del año 2021. Entre los principales riesgos detectados destacan la constitución de estructuras societarias complejas, el uso frecuente de dinero en efectivo en las transacciones y la elaboración de poderes de representación.



ANÁLISIS DE RIESGO PARA LA AUTOEVALUACIÓN

Artículo 8 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter

El notario público para protegerse en su ejercicio notarial debe asegurarse que el acto o contrato por realizar, sea legítimo, para proteger así su integridad como profesional y al sistema financiero costarricense. Para ello se le facilita los siguientes elementos para la confección de su autoevaluación:



Adicionalmente, los artículos 22 y 23 del Decreto Ejecutivo N.º 41016-MP-MH-MSP-MJP facultan al notario para realizar su ejercicio de autoevaluación, al proporcionarle un marco orientador sobre los riesgos mayores y menores. Con base en ello, el notario podrá implementar las acciones de mitigación



correspondientes, de acuerdo con el funcionamiento de su notaría. Hay que recordar que la autoevaluación deberá contemplar el perfil de sus clientes, los tipos de servicios que ofrece y su ubicación geográfica; asimismo, deberá documentarse por escrito o en soporte digital y mantenerse debidamente actualizada.

RIESGOS MAYORES	RIESGOS MENORES
Acto o contrato que se realiza en lugares inusuales.	El usuario o persona requirente está sujeto de supervisión y control en materia del cumplimiento de medidas de prevención contra la Legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, en concordancia con las recomendaciones del GAFI.
Cuando se trata de usuario o persona requirente no residentes.	La totalidad del origen de los fondos proviene de personas jurídicas públicas que cotizan en bolsa o entidades supervisadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 7786 y sus reformas.
Estructuras jurídicas complejas o que no exista información suficiente.	Empresas o instituciones públicas.
Negocios donde existen elevadas cuantías de dinero en efectivo.	Pólizas de seguros con primas de baja cuantía.
Existen países identificados como de riesgo o sujetos a sanciones por parte de organismos internacionales como el Grupo de Acción Financiera Internacional o las Naciones Unidas.	Fondos de pensiones que ofrecen servicios de jubilación a empleados cuya deducción se aplica por medio de planillas.
Países o regiones identificadas como proveedores de financiamiento de terrorismo y/o de apoyo a actividades terroristas.	Productos o servicios financieros determinados de bajo riesgo.
Transacciones donde existe poca claridad y no se identifican a los beneficiarios finales.	Países con sistemas antilavado y contra el financiamiento de terrorismo adecuados.
Pagos o transacciones de partes desconocidas o terceros no asociados.	Países con bajos niveles de corrupción.
Países identificados con altos índices de corrupción u otras actividades criminales.	

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

De este modo, la aplicación de un enfoque basado en riesgos se fundamenta en la identificación y evaluación de los riesgos inherentes a la función notarial, desde aquellos de menor impacto hasta los de mayor relevancia. En función de dicha evaluación, el notario público deberá establecer e implementar medidas de mitigación que sean proporcionales, adecuadas y acordes al nivel de riesgo identificado. Entre las medidas de mitigación que puede adoptar el notario público se encuentran las siguientes:



➤ **Existencia, consistencia, completitud y tratamiento de negativas de información**

Realizar una verificación integral de la existencia real de la información, su consistencia entre fuentes, así como la congruencia entre la relación con el perfil del cliente/compareciente y la actividad económica.

Cuando en el acto o contrato concorra una mezcla de fondos propios y fondos aportados por personas jurídicas públicas que cotizan en bolsa o entidades supervisadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 7786 y sus reformas; debe hacerse especial énfasis en establecer el origen lícito de los fondos por la porción que no provenga directamente de dichas instituciones.

➤ **Correcta aplicación del deber de abstención**

Si después de hacer la debida diligencia la transacción le resulta injustificada, o el cliente no brinda explicaciones claras, deberá abstenerse de autorizar el instrumento y generar de inmediato el ROS a través de la plataforma oficial, en estricto cumplimiento de los artículos 21, 35, 38 y 40 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 Ter emitidos por DNN.

Bajo ninguna circunstancia debe informarse al cliente que se está rechazando la transacción por sospechas o que se hará el reporte antes mencionado.

➤ **Realizar una debida diligencia robusta**

Implementar una debida diligencia adecuada y, cuando corresponda, aplicar medidas reforzadas, con el fin de identificar y verificar la identidad de los clientes y comparecientes, así como comprender la naturaleza de la relación profesional y del acto notarial solicitado. El notario deberá ajustar los controles y medidas de verificación en función del nivel de riesgo identificado, incrementándolos o simplificándolos según existan riesgos mayores o menores al momento de la prestación del servicio notarial.

➤ **Expedientes completos y disponibilidad de la documentación**

Garantizar que los expedientes de cada cliente se encuentren completos, correctamente organizados y archivados, ya sea en formato físico, digital o mixto. Se deberán contar con respaldos adecuados que mitiguen el riesgo de pérdida de información y asegurar la disponibilidad inmediata de la documentación cuando sea requerida por las autoridades competentes.

➤ **Uso de avances tecnológicos y digitalización en la gestión del riesgo**

En el marco del artículo 15 ter de la Ley N.° 7786, el notario público debe valerse de los avances tecnológicos para robustecer sus políticas de prevención. El uso de canales digitales y la consulta activa de las plataformas de verificación interconectadas constituyen una práctica idónea para identificar inconsistencias antes de la autorización del acto ofreciendo una oportunidad histórica para fortalecer los sistemas de control interno en las notarías.

Se aconseja al notario público la adopción de mecanismos electrónicos seguros para la conformación y custodia de los expedientes de debida diligencia y sus respectivos archivos de referencias. La digitalización inmediata de constancias financieras, reportes del RTBF e identificaciones confiables



reduce al mínimo los errores materiales de registro y previene el extravío de documentación crítica. Al garantizar que el soporte documental de cada acto complejo sea fidedigno, rastreable y de fácil acceso digital, el profesional mitiga de forma activa sus riesgos de ser utilizado en esquemas de opacidad transaccional, demostrando de manera transparente su cumplimiento ante los planes de fiscalización y control administrativo.

➤ **Capacitación periódica**

Participar de forma activa en las actividades de capacitación que promueve la DNN, a través de su Área de Prevención, o las que se realizan en coordinación con la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF). Estas actividades están orientadas a fortalecer las destrezas de los notarios públicos en la detección y mitigación de riesgos ALA/CFT/CFP.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Asimismo, se invita a los notarios públicos a revisar el material disponible en las páginas de la Unidad de Prevención y de la Unidad de Inteligencia Financiera. Dicha documentación contiene información complementaria que permitirá fortalecer y ampliar sus conocimientos sobre el Enfoque Basado en Riesgos (EBR).

Compilado de Tipologías 2024-2025 Unidad de Inteligencia Financiera:
https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/tipo2025.pdf
Evaluación Nacional de Riesgos ALA/CFT/CFP emitida en el año 2021.
https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/ENR_CR_VERSIN_PBLICA.pdf
Evaluación Sectorial de Riesgos LA/FT/FP de las Personas Jurídicas en Costa Rica
https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/EVALUAPJCR20253.pdf
Evaluación Sectorial Notarial (ESN), enlace:
https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/evaluaciones-de-riesgos
Guía de identificación de riesgos/EBR fiduciarios y fideicomisos, enlace:
https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/GUIAFIDUCIARIOS.pdf
Guía de identificación de riesgos / EBR para uso del sector notarial, enlace:
https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/6.pdf
Guía DDC sobre personas jurídicas, enlace:
https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/2.pdf
Guías UIF, enlace:
https://www.icd.go.cr/portalicd/index.php/uif-guias
Guías Unidad de Prevención, enlace:
https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/guias-y-normativa-relevante-alacftp