



DIRECCIÓN NACIONAL
DE NOTARIADO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

ENFOQUE BASADO EN RIESGOS NOTARIOS PÚBLICOS COSTA RICA

2026



Contenido

Glosario	3
I. Introducción.....	4
II. Justificación del Enfoque Basado en Riesgos (EBR) y Conceptos Clave	5
III. Marco Normativo y Fundamentación Legal	6
III.I Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley N.º 7786 sus reformas y reglamentos.	6
III.II Lineamientos aplicables	7
III.III Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) del Instituto Costarricense Sobre Drogas (ICD) y la Guía específica de Enfoque Basado en Riesgos (EBR)	7
III.IV Marco internacional y supervisión regional.....	7
IV. Supervisión Basada en Riesgos (SBR)	7
IV.I Consideraciones Generales.....	8
V. Riesgos Específicos del Entorno Notarial en Costa Rica	10
VI. Metodología del Enfoque Basado en Riesgos (EBR) Notarial.....	11
VII. Metodología para la clasificación del sujeto obligado	13
VII.I Fases del proceso	14
VII.II Clasificación del riesgo del cliente, acto o contrato	14
VII.III Matriz de riesgo institucional.....	15
VII.IV Clasificación del sujeto obligado notarial: Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3.....	16
VII.V Escala Severidad	20
VIII. Resultados del diagnóstico sectorial aplicado al notariado.....	21
VIII.I Análisis Conjunto de los Tres Literales del Artículo 15 Ter	23
VIII.II Conclusiones del Análisis de Resultados del Diagnóstico Sectorial Aplicado al Notariado	24
IX. Controles y Acciones de Mitigación y Estrategia de Supervisión	24
IX.I Controles y Acciones de mitigación por riesgo	¡Error! Marcador no definido.
IX.II Estrategia de Supervisión para la Dirección Nacional de Notariado.....	25
X. Cuadro Ejemplo de Riesgos Priorizados	28
XI Conclusiones	28
XII Recomendaciones	29



Glosario

ALA/CFT: Antilavado de activos y contra el financiamiento al terrorismo.

APNFD: Actividades y Profesiones No Financieras Designadas.

BF (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.

CSN (Consejo Superior Notarial de la Dirección Nacional de Notariado): Órgano regulador de la actividad notarial del país.

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).

DJ (Declaración jurada): Documento firmado bajo juramento otorgado en este caso ante notario público (p.ej., sobre origen lícito de fondos). Su falsedad conlleva responsabilidades legales.

DNN (Dirección Nacional de Notariado): Órgano de desconcentración máxima adscrito al Ministerio de Justicia y Paz. Rector del notariado público con autonomía funcional.

EBR: Enfoque Basado en Riesgos.

ESR: Evaluación Sectorial de Riesgos.

GAFI: Grupo de Acción Financiera Internacional.

GAFILAT: Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica.

ICD: Instituto Costarricense sobre Drogas.

IMPACTO (matriz 5×5): Magnitud de consecuencias si el riesgo se materializa que oscila (1=leve a 5=catastrófico).

LC/FT/FPADM: Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

LEY N°. 7786: Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

PEP: Persona Expuesta Políticamente.

RIESGO INHERENTE: Nivel de riesgo antes de aplicar controles.

RIESGO RESIDUAL: Nivel de riesgo luego de aplicar controles.

RTBF: Registro de Transparencia y Beneficiario Final del Banco Central de Costa Rica.

ROS: Reporte de Operaciones Sospechosas.

UIF: Unidad de Inteligencia Financiera (del ICD).

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



I.Introducción

Según lo establecido en la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley N° 7786, sus reformas y reglamentos, se crea en la Dirección Nacional de Notariado la Unidad de Prevención de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, como el organismo encargado para el control, la supervisión, la sanción en esta materia, adicional a nivel nacional para lidiar con esta problemática que abarca todas las esferas de la sociedad costarricense, el gobierno ha establecido una serie de normativas que pretenden confrontar la legitimación de capitales en todos los frentes posibles y en ese sentido y a partir de la evaluación del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) en el año 2015 y sus 40 recomendaciones para los estados, el país ha establecido tanto una estrategia nacional como sectoriales para fortalecer su posición contra el crimen organizado.

Uno de los sectores identificados por el GAFI, son las **Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)**, los cuales son actores vitales para confrontar la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y a la proliferación de armas de destrucción masiva. Entre estos actores tenemos a los notarios, los cuales tal como establece el Código Notarial, Ley N.º 7764 sus reformas y reglamentos, materializan la correcta formación legal de la voluntad en los actos o contratos jurídicos que le son solicitados por la ciudadanía.

La función notarial posee un valor jurídico alto y, precisamente por eso, también puede ser instrumentalizada para otorgar apariencia de legalidad a operaciones vinculadas con legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. En razón de lo anterior se tiene claro que el sector notarial se encuentra altamente expuesto al riesgo de ser utilizado por los “lavadores”, en virtud de que “es uno de los sectores más vulnerables de acuerdo con las sentencias condenatorias regionales sobre legitimación de activos.”¹ En consideración al sector de APNFD, GAFILAT publicó el “Estudio integral del sector de APNFD a nivel regional” en el cual se determinó que el 27% de los países de la región, han realizado ESR a este tipo de APNFD.²

En este sentido resulta necesario aplicar estrategias que nos ayuden a elaborar una metodología eficiente para la correcta evaluación y funcionamiento del sector notarial, en materia de lavado

¹ GAFILAT. Junio 2024. Cuarta Actualización del Informe de Amenazas Regionales en materia de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Disponible en: <https://biblioteca.gafilat.org/wp-content/uploads/2024/09/20240905-Cuarta-Actualizacion-del-Informe-de-amenazas-Regionales-en-materia-de-LA-FT.pdf>

² GAFILAT. Diciembre 2022. Guía dirigida al sector de APNFD, para la construcción de una matriz de riesgos en prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo (LA/FT). Disponible en: <https://biblioteca.gafilat.org/wp-content/uploads/2024/04/GuA%CC%83%C2%ADa-para-la-construcciA%CC%83%C2%B3n-de-Matriz-de-Riesgo-para-APNFD.pdf>



de dinero, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. Esto con el fin de poder evaluar los riesgos y obtener una calidad en los procesos, para así identificar aquellas posibles tipologías que resultan de mayor gravedad en el sector notarial.

Para esto se pretende desarrollar las mejores prácticas con base a estándares internacionales que son aplicados para supervisar un sistema que es cada vez más complejo y con alta exposición a un riesgo importante dentro del sector notarial. Para estos fines, en nuestro país ya la SUGEF utiliza el Sistema Basado en la Supervisión de Riesgos (SBR), el cual tiene como base un enfoque más efectivo y eficiente en la maximización del uso de los recursos.

II. Justificación del Enfoque Basado en Riesgos (EBR) y Conceptos Clave

El enfoque basado en riesgos (EBR) es una metodología que permite a los sujetos obligados ajustar sus políticas, controles y medidas preventivas de acuerdo con el nivel de riesgo de lavado de activos (LA) y financiamiento del terrorismo (FT) que enfrentan. Este enfoque está fundamentado en la Recomendación 1 del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), que busca que cada entidad gestione sus recursos de forma efectiva y dirija sus esfuerzos a mitigar aquellos riesgos más significativos.

Componentes esenciales del riesgo:

- a. **Amenaza:** fuente potencial de daño.
- b. **Vulnerabilidad:** debilidad de procesos y controles explotables por la amenaza.
- c. **Consecuencia o Impacto:** daño potencial.

De forma práctica, la severidad puede estimarse mediante la multiplicación **probabilidad X impacto**, y expresarse en categorías (aceptable, significativo, moderado, catastrófico) para orientar decisiones. La Guía de la Unidad de Inteligencia Financiera del Instituto Costarricense sobre Drogas (UIF-ICD) y lineamientos regionales de GAFILAT respaldan este enfoque cuantitativo y cualitativo.

Los actos notariales como por ejemplo las transacciones inmobiliarias, constitución de sociedades y fideicomisos, poderes, operaciones transfronterizas y servicios no presenciales presentan vulnerabilidades relevantes, sin embargo, integrar instrumentos como el Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) al sistema EBR fortalece la detección temprana y la trazabilidad de operaciones en efectivo.

El Enfoque Basado en Riesgos, según la guía elaborada por el Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD), específicamente para las **Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD)** puede ser analizado desde la composición de seis fases³:

³ ICD. 2015. Guía de Enfoque Basado en Riesgos. Instituto Costarricense sobre Drogas. Disponible en: https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/GuaEBRpara_webAPNFD.pdf

DIAGRAMA 1
FASES DEL ENFOQUE BASADO EN RIESGOS



III. Marco Normativo y Fundamentación Legal

III.I Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, Ley N.º 7786 sus reformas y reglamentos.

Esta Ley N.º 7786, de 30 de abril de 1998, establece el marco general de prevención de legitimación de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva en Costa Rica. A través de reformas sucesivas, entre ellas la Ley “Reforma Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso No Autorizado, actividades Conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo”, Ley N.º 9449, el texto incorpora obligaciones para las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD), incluyendo al notariado público. En lo específico, el artículo 15 ter establece una serie de obligaciones en el ejercicio de la función notarial, por lo que deberán:

Identificar a los clientes y aplicar la debida diligencia al iniciar relaciones, así como mantener y asegurar la disponibilidad de los registros de transacciones. Igualmente, deben establecer controles sobre las personas expuestas políticamente y sobre los riesgos de legitimación de capitales o financiamiento del terrorismo derivados de nuevas tecnologías, productos o prácticas.



Además, se aplicarán controles en relaciones o transacciones con personas o entidades de países de riesgo, así como reportar de forma inmediata y confidencial las operaciones sospechosas incluidos los intentos, ante la Unidad de Inteligencia Financiera del ICD.

III.II Lineamientos aplicables

Según el artículo 6 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, establece que el enfoque basado en riesgos (EBR) consiste en una metodología mediante la cual los sujetos obligados adaptan sus políticas, controles y medidas preventivas según el nivel de riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo que enfrentan.

III.III Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) del Instituto Costarricense Sobre Drogas (ICD) y la Guía específica de Enfoque Basado en Riesgos (EBR)

La Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) del Instituto Costarricense sobre Drogas (ICD) emitió una Guía de Enfoque Basado en Riesgos para las APNFD que propone un ciclo de implementación: identificar, evaluar, monitorear, administrar y mitigar los riesgos de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM) según su probabilidad e impacto, con medidas intensificadas para escenarios de alto riesgo. Esta guía adapta los estándares del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y ofrece pautas prácticas para notarías y otras APNFD.

III.IV Marco internacional y supervisión regional

Costa Rica, como miembro de GAFILAT, ha sido evaluada y sujeta a seguimiento intensificado de cumplimiento técnico Anti Lavado de Activos y Contra Financiamiento del Terrorismo (ALA/CFT). El informe del año 2024 reconoce avances en el Enfoque Basado en Riesgos y la supervisión de las APNFD costarricenses, pero señala brechas en la efectividad de la supervisión y en la capacitación sectorial. Se reitera la importancia de desarrollar instrumentos claros, incluyendo la atención al artículo 15 ter y medidas específicas para notarios.⁴

IV. Supervisión Basada en Riesgos (SBR)

La supervisión basada en riesgos se puede observar como aquella forma de vigilancia continua e integral de las distintas situaciones a las que pueden verse expuestos los notarios en su actividad diaria, producto de las actuaciones y su intrínseca fe pública, dicha evaluación permitirá identificar de forma precisa el impacto que puedan llegar a tener sus trámites notariales actuales o futuros, sobre un nivel de riesgo asumido por parte de los notarios públicos, y de esta forma lograr así la aplicación de estrategias preventivas y correctivas que apoyen en subsanar las

⁴ GAFILAT. Enero 2024. Informe de Seguimiento Intensificado y Recalificación de Cumplimiento Técnico de Costa Rica. Disponible en: <https://biblioteca.gafilat.org/wp-content/uploads/2024/07/Informe-de-seguimiento-intensificado-recali-de-Costa-Rica.pdf>

acciones correspondientes para tener un sistema notarial que cumpla con los estándares nacionales e internacionales.

Este tipo de enfoque pretende desarrollar capacitaciones y herramientas efectivas que en un trabajo conjunto con los notarios, permita identificar aquellas debilidades del sistema, para poder así fortalecer las gestiones de riesgo y lograr una supervisión eficaz y certera que oriente aún más al notario a evitar actos contrarios a los establecidos en el marco jurídico-regulatorio en materia de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

IV.I Consideraciones Generales

El riesgo según la Guía del GAFI (2013, p.7) es una función que se encuentra determinada por la interacción de tres variables: amenaza, vulnerabilidad y consecuencia o impacto.

DIAGRAMA 2
ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA CONFIGURACIÓN DEL RIESGO



- **Amenaza:** Son los actores y actividades ilícitas (crimen organizado, terrorismo, etc.) que intentan usar la función notarial para dar apariencia legal a dinero o bienes de origen ilícito.
- **Vulnerabilidades:** Son las debilidades que pueden ser aprovechadas por esas amenazas. En el ámbito notarial destacan: Información incompleta o inconsistente de los clientes, alto volumen de trabajo que reduce controles, aplicación débil de la debida diligencia, falta de herramientas tecnológicas para verificar el origen de fondos.
- **Consecuencias:** Las consecuencias de la materialización del riesgo en la función notarial incluyen la pérdida de la seguridad jurídica, la disminución de la confianza en el sistema notarial y registral, el incremento de litigios y procesos judiciales, así como una afectación a la economía y a la reputación del país.

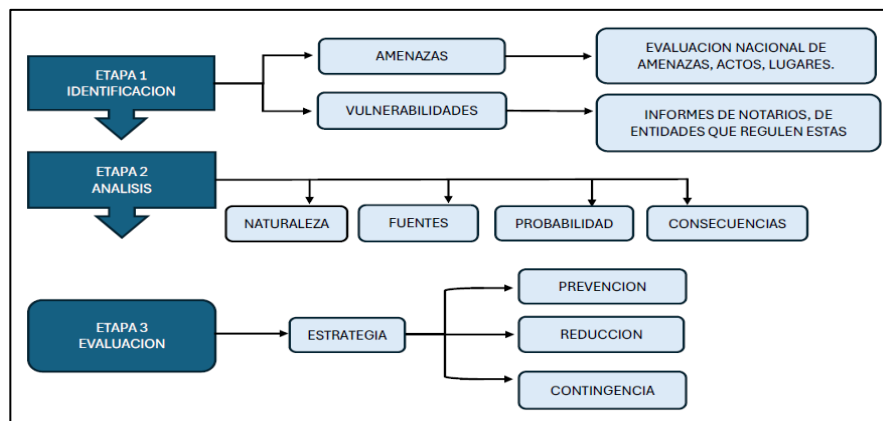


Dentro de la fundamentación que tiene la Supervisión Basada en Riesgos (SBR) se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- **Diferenciación entre riesgo inherente y gestión de riesgos:** el riesgo inherente es aquel que está presente en una acción o actividad que se realiza antes de lograr implementar un método para erradicarlo, mientras que la gestión de riesgos se conoce como aquel proceso sistemático que permite identificar, evaluar, controlar, monitorear y comunicar en forma oportuna en tiempo y espacio los riesgos a los que se está expuesto con la finalidad de anticiparse y minimizar su impacto.
- **Apetito al riesgo:** conforme avanza el tiempo y las estructuras del comercio tanto lícito como ilícito se tiende a asumir los riesgos en el ámbito notarial, sin embargo, estos riesgos deben ser de manera racional en función de la naturaleza notarial y registral, el objetivo que se pretende no es eliminar el riesgo, pero si lograr que el mismo sea conocido y que se gestione de la mejor manera posible por todas las partes involucradas.

Enfoque general con intensidad variable: La intensidad y frecuencia de las medidas de supervisión y fiscalización que ejerza la DNN a través del área de prevención sobre los notarios, serán proporcionales a los riesgos identificados sin perjuicio de los parámetros establecidos para otros ámbitos de fiscalización ordinaria. Aquellos notarios cuyas actividades se ubiquen en categorías de mayor riesgo estarán sujetos a un monitoreo y revisión más frecuente, conforme a la matriz de riesgo institucional. Según el **GAFI**, se cuentan con tres etapas para la evaluación de riesgos las cuales se detallan a continuación:

DIAGRAMA 3
ETAPAS DE EVALUACIÓN DEL RIESGO





V. Riesgos Específicos del Entorno Notarial en Costa Rica

Con base en la evaluación sectorial impulsada por la DNN (2024 - 2025) y en guías de la UIF - ICD y los informes de GAFILAT, se identifican riesgos recurrentes como los siguientes:

- Estructuras jurídicas complejas (sociedades, fideicomisos, fundaciones) con beneficiarios finales no transparentes.
- Transacciones inmobiliarias atípicas (sobre/subvaloración, pagos incongruentes o fraccionados).
- Uso intensivo de efectivo y operaciones inusuales para el perfil del cliente.
- Clientes en condición de PEP y relacionados.
- Poderes y representaciones con fines financieros sin trazabilidad suficiente.
- Documentos falsificados o alterados.
- Servicios no presenciales y vínculos con jurisdicciones de mayor riesgo.

Estos riesgos deben identificarse y organizarse en una matriz según distintos factores: cliente, producto o servicio, canal, jurisdicción o riesgo geográfico, documentación y manejo de efectivo/ROS. Para cada uno, es necesario valorar su probabilidad e impacto, así como definir las acciones de mitigación correspondientes. En el ámbito notarial, cuando existan dudas sobre la procedencia del dinero o del efectivo, el Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS) se convierte en una herramienta clave para la prevención y control.

TABLA 1
RIESGOS, NATURALEZA Y MITIGACIÓN

Riesgo identificado	Naturaleza del riesgo	Mitigación sugerida
Documentos falsificados/alterados	Uso de documentación falsa o alterada para simular legalidad.	Validación tecnológica, rechazo y emisión del ROS.
Abuso de fideicomisos/fundaciones	Ocultamiento de la titularidad real y uso de estructuras legales complejas para lavado de activos o evasión fiscal.	Diligencia reforzada e identificación de beneficiarios.
Pagos en efectivo de alto monto	Falta de trazabilidad del origen de los fondos, facilitando el lavado de dinero, evasión y financiamiento ilícito.	Limitar el uso en efectivo, priorizando medios de pago trazables (transferencias, cheques, medios electrónicos). Aplicar debida diligencia reforzada cuando se utilice efectivo.
PEP y relacionados	Riesgo de corrupción, soborno o enriquecimiento ilícito, debido a su acceso a recursos públicos o influencia.	Revisión de listas, preguntas de rigor, aplicación de debida diligencia reforzada.
Transacciones complejas	Riesgo de estructuración para ocultar el origen o destino de los fondos, dificultando la detección de actividades ilícitas.	Contraste de mercado y trazabilidad de pagos que tengan una lógica económica verificable y documentada, apoyado por sistemas que detecten estructuras inusuales o innecesariamente complejas.



VI. Metodología del Enfoque Basado en Riesgos (EBR) Notarial

La metodología propuesta comprende seis etapas:

1. **Establecer contexto y objetivos:** alcance de la matriz, recursos y roles; deberes de inscripción y registro (art. 15 ter).
2. **Identificar riesgos:** inventario por factor (cliente, producto/servicio, jurisdicción/riesgo geográfico, canal, documentación, efectivo/ROS).
3. **Analizar y evaluar:** valorar en escala de 1 a 5 la probabilidad y el impacto del riesgo; considerar el riesgo inherente, la eficacia de los controles y determinar el riesgo residual, el cual se obtiene mediante la relación $P \times I$.
4. **Clasificar la severidad** del riesgo de la siguiente manera:

Rango Probabilidad x Impacto	Severidad
1-5	Aceptable
6-9	Significativo
10-12	Moderado
13-16	Crítico
17-25	Catastrófico

La clasificación anterior constituye la interpretación técnica del resultado consolidado de la severidad en escala de 1 a 25.

5. **Tratar/mitigar:** diligencia básica/reforzada, límites al efectivo, verificación de documentos, etc.
6. **Monitorear y mejorar:** seguimiento de indicadores (incluido ROS), revisión anual de la matriz, capacitación y mejora de los controles.

Variables mínimas recomendadas: Tipo de cliente (incluidos PEP), beneficiario final, tipo de acto, montos y medios de pago (con atención al efectivo), canal, jurisdicción, documentación soporte y señales de alerta. Documentar riesgo inherente y residual facilita la priorización interna y la evidencia ante supervisores.

La propuesta que se desarrolla con este EBR para la población notarial distingue dos niveles que no deben confundirse entre sí:

- a. **Clasificación del riesgo del cliente, del acto o contrato:** Se categoriza como: bajo, moderado, alto, tomando como referencia la guía-procedimiento para la clasificación del



riesgo del cliente de la SUGEF para las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas (APNFD).⁵

- b. Clasificación del sujeto obligado notarial:** Los riesgos serán evaluados con la tipología **Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3**. Para determinar el nivel en que se ubique el notario público, se incorpora una metodología de riesgo inherente, eficacia de controles y riesgo residual para determinar así la rigurosidad con la que deberá efectuarse su análisis. Para ello, se inició con una valoración general mediante la aplicación de encuestas dirigidas al sector notarial, cuyos resultados permitirán avanzar hacia estudios más específicos y a la clasificación correspondiente.

Con relación a los actos notariales susceptibles de presentarse en el ejercicio cotidiano de la función pública notarial, resulta necesario aplicar procedimientos de debida diligencia o debida diligencia reforzada en los casos correspondientes, esto con el fin de identificar, analizar y clasificar el nivel de impacto que un potencial suceso asociado al LA/FT/FPADM pudiera generar.

Asimismo, deben evaluarse las consecuencias jurídicas, administrativas y reputacionales que estos eventos podrían acarrear para la función notarial y para el sistema de prevención de riesgos. Para tales efectos, se establece una escala de riesgos visible en la siguiente tabla, la cual permite determinar el nivel de exposición y definir las medidas de mitigación correspondientes.⁶

TABLA 2
ESCALA DE RIESGOS

Nivel de riesgo	Definición
Aceptable – Insignificante	Si se materializa el riesgo, la afectación es muy baja y no conlleva sanción monetaria; no obstante, podría dar lugar a una amonestación por parte del ente supervisor.
Significativo – Leve	Al materializarse el riesgo, la afectación es baja, pudiendo dar lugar a una amonestación económica leve y/o a una sanción administrativa.
Moderado – Moderada	De materializarse, la afectación es media, con posibilidad de pérdidas o daños moderados y sanciones administrativas y/o económicas más severas que las anteriores.
Crítico	En caso de materializarse, la afectación es alta, pudiendo implicar sanciones económicas de mayor cuantía, así como sanciones penales y administrativas.
Catastrófico	Si se materializa, el impacto es máximo, con la consecuencia de las sanciones más gravosas en el plano económico, administrativo y judicial.

⁵ SUGEF. 2021. “Guía: Procedimiento para la clasificación del riesgo del cliente”. Superintendencia General de Entidades Financieras. Disponible en: [https://www.sugef.fi.cr/sujetos%20inscritos%20ley%207786%20%20\(%20apnfd\)/informacion%20apnfd/09-Presentacion%20Clasificacion%20de%20riesgo%20cliente.pdf](https://www.sugef.fi.cr/sujetos%20inscritos%20ley%207786%20%20(%20apnfd)/informacion%20apnfd/09-Presentacion%20Clasificacion%20de%20riesgo%20cliente.pdf)

⁶ DNN. 2025. “Evaluación Sectorial de Riesgos de los Notarios Públicos en Costa Rica”. Dirección Nacional de Notariado. Disponible en: <https://www.dnn.go.cr/sites/default/files/2026-01/Evaluaci%C3%B3n%20Sectorial%20de%20Riesgos%202025%20%28versi%C3%B3n%20final%20p%C3%BAblica%29.pdf>



VII. Metodología para la clasificación del sujeto obligado

Este Enfoque Basado en Riesgos parte de los hallazgos de la Evaluación Sectorial de Riesgos. Para completar este estudio se consultaron 9200 notarios de los cuales 1159 brindaron respuesta. Una vez revisadas las respuestas brindadas por los notarios participantes, teniendo en cuenta las tipologías 2024-2025, así como los riesgos detectados en la Evaluación Sectorial de Riesgo (ESR), se le brindó una ponderación en el nivel de riesgo de 20, con una probabilidad resultante de 4, lo que concluyó que el riesgo sectorial es **ALTO**, con focos críticos **en el uso de efectivo, las estructuras jurídicas complejas, poderes de representación, atención a PEP, debilidad en formación y baja trazabilidad de reportes y registros preventivos.**

Esto determina que la población notarial resulta ser más vulnerable a ser utilizada para dar apariencia de legalidad a los actos provenientes de la LC/FT/FPADM, este resultado se explica por la combinación de exposición operativa notarial, actos con gran capacidad de abuso en su tramitología y deficiencia en los controles.

TABLA 3
HALLAZGOS SECTORIALES RELEVANTES Y SU IMPLICACIÓN EN EL
ENFOQUE BASADO EN RIESGOS

Hallazgo de la ESR 2025	Implicación para el EBR
El componente institucional/operativo (M1) cerró en riesgo alto, con preponderancia del uso de efectivo, capacidad transaccional, número de empleados y antigüedad.	La autoevaluación del notario debe medir exposición operativa real y no limitarse al tipo de acto realizado.
La constitución de estructuras jurídicas, los poderes de representación y proyectos inmobiliarios fueron ubicados entre los focos de mayor preocupación.	Los servicios notariales no pueden valorarse todos igual; algunos deben activar controles reforzados por defecto.
Las PEP fueron tratadas como factor extremo en el análisis sectorial.	La identificación de las PEP y el análisis del origen de fondos no pueden ser opcionales ni superficiales.
La contribución al ROS, la formación y la sensibilización mostraron debilidades severas.	La clasificación del sujeto obligado debe tener en cuenta la ausencia o baja madurez de controles. Así como la emisión de ROS, cuando corresponda.
La región central concentró el mayor peso geográfico.	El factor geográfico debe leerse en función del lugar de operación, del origen/destino de los fondos y del área donde produce efectos el acto.
Se evidenció baja participación del notariado en el sondeo y muy poca inscripción ante la UIF.	Los entes supervisores deben fortalecer requerimientos de registro, capacitación, trazabilidad documental y monitoreo extra situ.

Cualitativamente la Evaluación Sectorial de Riesgo (ESR) muestra que los actos o contratos más delicados para el sector son: **pagos en efectivo o fraccionados, compraventas y otras operaciones con montos económicos no congruentes con valores reales, creación, operación o liquidación de personas jurídicas y otras estructuras jurídicas, poderes de representación, clientes extranjeros,**



beneficiarios finales opacos, documentación falsa o alterada y a su vez evidencia una necesidad amplia de emisión de reportes de operaciones sospechosas y fomentar la capacitación al sector.

VII.I Fases del proceso

- Identificar amenazas, vulnerabilidades y consecuencias relevantes para la práctica notarial.
- Asignar una valoración interna de 1 a 5 a los factores de riesgo según exposición material, donde 1 sería casi nunca y 5 siempre.
- Evaluar la eficacia real de los controles y no solo su formalidad.
- Determinar la probabilidad y el impacto del riesgo en escala de 1 a 5.
- Calcular el riesgo residual final, clasificar al sujeto obligado y definir estrategia de supervisión y mitigación.
- Revisar las matrices por lo menos una vez al año o cuando cambie significativamente el perfil de riesgo.

VII.II Clasificación del riesgo del cliente, acto o contrato

La clasificación del cliente es lo medular del EBR, por eso debe aplicarse en cada acto o contrato y debe expresarse en: bajo, moderado, alto. Su objetivo no es clasificar al notario, sino determinar la intensidad de la debida diligencia en cada caso en concreto.

Para ello, los factores de la Tabla 4 se valorarán internamente en una escala de 1 a 5, y su resultado permitirá ubicar el acto o contrato en una categoría final de riesgo bajo, moderado o alto.

TABLA 4
FACTORES PARA CLASIFICAR EL RIESGO DEL CLIENTE, ACTO O CONTRATO

Categoría	Detalles de observancia	Ponderación Fija	Valoración Interna
Medio de pago y liquidez	Efectivo, fraccionamiento, pagos por terceros, incongruencia económica, nuevas tecnologías (criptoactivos).	35%	1-5
Cliente / compareciente	PEP, persona extranjera, persona jurídica, beneficiario final opaco, actividad económica inusual, intermediarios.	30%	1-5
Acto o contrato	Inmuebles, estructuras jurídicas, poderes, administración de recursos, actos con complejidad patrimonial.	20%	1-5
Geografía	Lugar de operación, origen/destino de fondos, jurisdicciones de riesgo, zonas con mayor concentración delictiva.	10%	1-5
Canal y documentación	No presencialidad, representación, documentación deficiente, señales de alteración o inconsistencias.	5%	1-5

Sin perjuicio del puntaje final, deben tratarse como disparadores automáticos la clasificación alta del acto o contrato, algunos ejemplos que se pueden considerar: PEP o persona relacionada, negativa a declarar o sustentar el origen de los fondos cuando corresponda, uso de efectivo elevado o fraccionado, documentación alterada o inconsistente, beneficiario final opaco,



estructuras jurídicas sin justificación clara, operaciones manifiestamente atípicas respecto del perfil declarado del cliente.

VII.III Matriz de riesgo institucional⁷

La Dirección Nacional de Notariado, mantendrá una matriz de riesgos institucional debidamente actualizada, la cual constituirá un instrumento técnico fundamental para la gestión integral del riesgo en el sector. Esta herramienta permitirá priorizar de manera estratégica los esfuerzos de supervisión, control y fiscalización, así como orientar a los notarios públicos en la identificación y monitoreo de los factores de riesgo específicos asociados a su ejercicio profesional, en concordancia con los resultados de la Evaluación Sectorial de Riesgos⁸.

RIESGO IDENTIFICADO	DESCRIPCIÓN	NIVEL DE RIESGO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
Uso de efectivo en transacciones	Alto volumen de operaciones en efectivo dificulta trazabilidad y facilita lavado de dinero	Extremo	Desincentivar el uso de efectivo, exigir justificación robusta del origen de fondos. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Alta capacidad transaccional sin controles	Gran número de transacciones notariales con supervisión limitada aumenta la exposición al crimen organizado.	Extremo	Fortalecer supervisión, implementar sistemas de monitoreo, controles automatizados. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Falta de personal en oficinas notariales (unipersonales)	Notarios que trabajan solos presentan mayor riesgo de errores o negligencia en controles.	Alto	Promover estructuras de apoyo, herramientas tecnológicas, guías de control interno y aprovechamiento de recursos didácticos (UIF-DNN).
Antigüedad del notario (especialmente >20 años)	Notarios con mayor experiencia pueden identificar vacíos normativos o tener historial de sanciones.	Alto	Supervisión diferenciada, actualización normativa y capacitación continua. Aplicación de un EBR, para supervisión focalizada. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Deficiente debida diligencia del cliente	Falta de verificación adecuada del cliente, origen de fondos y beneficiario final.	Alto	Capacitación en DDC y DDR, uso de bases de datos, estandarización de formularios, identificación del beneficiario final. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Cientes PEP (Personas Políticamente Expuestas)	Mayor riesgo de corrupción o legitimación de capitales en operaciones con PEP	Extremo	Aplicar debida diligencia reforzada, verificación de listas PEP, control de origen de fondos. Uso de guías confeccionadas al efecto. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Uso de estructuras societarias	Creación de sociedades para ocultar titularidad o legitimar capitales	Extremo	Verificación de beneficiario final, registro en RTBF, controles reforzados. (Abordado en el

⁷ Ver con mayor detalle los artículos 10 y 11 de los Lineamientos del artículo 15 ter de la Ley 7786.

⁸ Acciones vinculadas con el plan de acción de la evaluación sectorial.



			contenido de la estrategia de capacitación).
Transacciones inmobiliarias	Compraventas, hipotecas y donaciones utilizadas para ocultar origen ilícito de fondos	Alto	Análisis del valor real de la transacción, trazabilidad de fondos. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Comparecencia por representación (poderes)	Uso de poderes puede ocultar identidad real del beneficiario	Medio/Alto	Validación de poderes, verificación de vigencia. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Riesgo geográfico	Mayor incidencia delictiva en ciertas regiones (especialmente zona central)	Alto/Extremo	Fiscalización focalizada por región, inspecciones periódicas, análisis territorial. EBR para supervisión.
Cientes extranjeros	Operaciones con flujo transfronterizo dificultan verificación del origen de recursos	Medio/Alto	Consultas obligatorias a las listas internacionales. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Falta de supervisión efectiva	Bajo porcentaje de notarías fiscalizadas por la autoridad	Alto	Incrementar inspecciones, fortalecer recursos de supervisión, uso de analítica de datos.
Baja capacitación en ALA/CFT	Débil conocimiento técnico sobre prevención de lavado de dinero.	Alto	Programas de capacitación continua. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).
Limitaciones tecnológicas	Falta de sistemas para control, monitoreo y análisis de operaciones	Medio	Implementación de sistemas informáticos estandarizados para la supervisión y control.
Asimetría de información con el cliente	El notario depende de información declarada por el cliente sin validación suficiente	Alto	Validación cruzada con registros oficiales.
Creación de OSFL o sociedades fachada	Uso de estructuras legales para encubrir actividades ilícitas	Medio/Alto	Verificación de actividad real, análisis de beneficiarios, controles de legitimidad. (Abordado en el contenido de la estrategia de capacitación).

VII.IV Clasificación del sujeto obligado notarial: Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3

La tipología utilizada para clasificar al notario como sujeto obligado no se basa en una única actividad específica, sino en un análisis integral del riesgo. Esta clasificación se construye a partir de una valoración interna que utiliza una escala de 1 a 5 para medir dos elementos clave: el riesgo inherente y la eficacia de los controles.

El riesgo inherente se refiere al nivel de exposición que tiene el notario debido a las actividades que realiza, mientras que la eficacia de controles evalúa qué tan bien se gestionan y mitigan esos riesgos. Actividades como la compra y venta de bienes inmuebles, la administración de fondos o el uso de efectivo no determinan por sí solas la clasificación final, sino que funcionan como factores que ayudan a medir el nivel de riesgo.



El proceso de evaluación se realiza en tres pasos: primero se analiza el riesgo inherente, luego la eficacia de los controles y, finalmente, se calcula el riesgo residual, que es el resultado de combinar ambos elementos. Este riesgo residual es el que define la clasificación final del notario.

Con base en ese resultado, los sujetos obligados se agrupan en tres tipos: **el Tipo 1** corresponde a notarios con baja exposición y controles adecuados; **el Tipo 2** incluye a aquellos con riesgo medio o controles que aún deben fortalecerse; y **el Tipo 3** agrupa a quienes presentan alta complejidad o riesgo, por lo que requieren controles más estrictos y una supervisión prioritaria.

En síntesis, la clasificación final del notario no depende de una sola característica, sino del resultado completo de la evaluación del riesgo.

TABLA 5

FACTORES PARA MEDIR EL RIESGO INHERENTE DEL SUJETO OBLIGADO

Categoría	Detalles de observancia	Ponderación Fija	Valoración Interna
Medios de pago y liquidez	Uso de efectivo, pagos por terceros, inconsistencias patrimoniales, fraccionamiento de operaciones.	35%	1-5
Perfil de clientela	Personas expuestas políticamente (PEP), beneficiario final opaco, representación por terceros, clientes extranjeros, países de riesgo.	30%	1-5
Actividad / actos expuestos	Tres literales del artículo 15ter (Ley N° 7786), poderes de representación, compra y venta de bienes inmuebles y operación o administración de estructuras jurídicas.	20%	1-5
Geografía y nacionalidades	Origen de fondos, jurisdicciones de mayor riesgo, alcance territorial de la práctica.	10%	1-5
Canal y modalidad	Poderes de representación	5%	1-5

TABLA 6

DOCUMENTACIÓN RECOMENDADA PARA MEDIR LA EFICACIA DE CONTROLES

Documento	Qué se verifica	Ponderación Fija	Valoración Interna
Gestión de alertas y ROS	Aplicación de controles internos, remisión de alertas (ROS), análisis del acto o contrato y remisión de operaciones intentadas.	35%	1-5
Debida diligencia y beneficiario final	Beneficiario final documentado y verificado, identificación y verificación del cliente y procedimiento documentado de debida diligencia (expediente del cliente).	25%	1-5
Declaración jurada de origen de fondos cuando aplique	Existencia, consistencia, completitud y tratamiento de negativas o inconsistencias.	25%	1-5



Registros y conservación de evidencia	Expediente completo, respaldo físico o digital y disponibilidad inmediata de documentación.	10%	1-5
Capacitación y cultura de cumplimiento	Evidencia de capacitación y capacitación periódica.	5%	1-5

Para asegurar la coherencia del Enfoque Basado en Riesgos (EBR), la evaluación interna se realizará utilizando una escala uniforme de 1 a 5 (donde 1 será nunca o casi nunca y 5 será siempre o de forma habitual) para medir tanto la probabilidad como el impacto del riesgo, eso denomina “riesgo inherente”. Luego, estos valores se combinan en una escala de 1 a 25, denominada “riesgo residual”.

TABLA 7
EJEMPLO DE CLASIFICACIÓN DE CRITERIOS DE EVALUACIÓN INTERNA
(ESCALA 1-5)

1	Nunca o casi nunca realiza	si ocurre, es esporádico y bien documentado.
2	Realiza este tipo de actos rara vez, con baja frecuencia y bajo riesgo asociado.	
3	Realiza este tipo de actos algunas veces; requiere monitoreo y revisión adicional.	
4	Realiza este tipo de actos frecuentemente o en volumen relevante, con documentación parcial.	
5	Realiza este tipo de actos de forma habitual o intensiva, con señales de alerta o controles débiles.	

Los factores identificados durante la evaluación (como variables, controles, omisiones o hallazgos) no constituyen por sí mismos un nivel de riesgo ni determinan la clasificación del sujeto obligado. Su propósito es servir como base técnica para estimar la probabilidad y el impacto del riesgo, ambos en escala de 1 a 5. A partir de estas valoraciones, el riesgo inherente se calcula mediante la relación:

$$\text{RI} = \text{Probabilidad del riesgo} \times \text{Impacto del riesgo}$$

En consecuencia, el modelo establece una distinción clara entre dos conceptos. Por un lado, la **severidad del riesgo residual**, que corresponde al resultado técnico obtenido al combinar la probabilidad y el impacto del riesgo. Por otro, la **clasificación final del sujeto obligado**, que es una categorización práctica utilizada para definir el nivel de supervisión, la frecuencia del seguimiento y la exigencia de los controles aplicables.

Así, un mismo valor en la escala de riesgo residual puede interpretarse de dos formas complementarias: como una medida de la severidad del riesgo y, al mismo tiempo, como un



criterio para la clasificación supervisora. Ambas interpretaciones son coherentes entre sí, pero cumplen funciones distintas dentro del modelo.

TABLA 8
CLASIFICACIÓN FINAL DEL SUJETO OBLIGADO

Rango RR25	Tipo	Contenido a valorar
1-9	Tipo 1	Baja complejidad o exposición. Supervisión ordinaria y controles básicos robustos.
10-16	Tipo 2	Exposición media o controles todavía insuficientes. Requiere seguimiento reforzado.
17 - 25	Tipo 3	Alta complejidad o alto riesgo. Debe sujetarse a controles reforzados y supervisión prioritaria.

Bajo esta lógica, factores tales como la ausencia de una declaración jurada cuando resulte exigible, la falta de identificación del beneficiario final, la inexistencia de un archivo trazable, la carencia de gestión de alertas u otras debilidades equivalentes, no configuran aisladamente un tipo de sujeto obligado. No obstante, sí constituyen elementos de deterioro del sistema de control, en tanto reducen de forma sustancial la eficacia de las medidas preventivas, por consiguiente, incrementan la probabilidad del riesgo, el impacto del riesgo o ambos, elevando en consecuencia el riesgo residual.

En ese sentido, el resultado del riesgo residual no debe interpretarse únicamente como una operación aritmética, sino como la expresión cuantificada de una valoración técnica integral sobre la exposición residual del sujeto obligado una vez considera la eficacia de los controles existentes, su calidad, su trazabilidad y su efectividad real.

Adicionalmente, se incorpora una regla de elevación cualitativa, según la cual, aun cuando el puntaje obtenido ubique al sujeto obligado en Tipo 1 o Tipo 2, el ente supervisor podrá recalificarlo provisionalmente a Tipo 3 cuando detecte circunstancias que comprometan de forma grave la integridad del sistema preventivo, tales como:

- a)** documentación falsa o alterada.
- b)** omisión grave de la debida diligencia.
- c)** negativa reiterada a entregar información requerida.
- d)** ausencia material de controles mínimos.
- e)** exposición recurrente a actos o contratos de muy alto riesgo sin mitigación suficiente.
- f)** Existencia de indicios derivados de investigaciones realizadas por autoridades administrativas o judiciales, así como cuando resulte pertinente en virtud de noticias obtenidas a través de medios de comunicación confiables



Esta regla responde al principio de prudencia supervisora y permite que la clasificación final refleje no solo el resultado cuantitativo, sino también situaciones cualitativas de especial gravedad que puedan comprometer de manera significativa el cumplimiento de las obligaciones preventivas.

VII.V Escala Severidad

Para evaluar la severidad en el presente EBR, se adopta una matriz de 5×5, coherente con la guía UIF-ICD y con la metodología empleada en la Evaluación Sectorial de Riesgo. Bajo este modelo, tanto la probabilidad del riesgo como el impacto del riesgo se valoran en una escala de 1 a 5, obteniendo como resultado el riesgo inherente, el cual al ser multiplicado por la eficacia de los controles y dividido entre cien (100), da como resultado la severidad.

La escala tiene por objeto uniformar la valoración técnica de los riesgos, facilitar su representación en el mapa de calor y servir de base para la toma de decisiones supervisoras y de mitigación.

La relación entre ambos componentes se expresa de la siguiente manera:

$$\text{Severidad (RR)} = \text{Riesgo inherente} \times (\text{uno} - \text{eficacia de los controles} / \text{veinticinco})$$

El resultado de esta operación se ubica en un rango de 1 a 25, permitiendo clasificar el riesgo residual conforme a la siguiente escala:

TABLA 9
ESCALA DE SEVERIDAD

Riesgo Residual (RR)	Severidad	Estrategia Supervisión
1 - 5	Aceptable	Riesgo bajo; controles ordinarios suficientes.
6 - 9	Significativo	Requiere seguimiento y control ordinario reforzado.
10 - 12	Moderado	Exige tratamiento específico y monitoreo frecuente.
13 - 16	Crítico	Debe activar medidas reforzadas y revisión supervisora priorizada.
17 - 25	Catastrófico	No admite tratamiento liviano; requiere mitigación intensiva y eventual escalamiento.

La escala se utiliza como una herramienta técnica para priorizar riesgos, sin reemplazar el criterio profesional del supervisor; su función es organizar, documentar y hacer trazables las decisiones. Permite identificar objetivamente riesgos que requieren controles reforzados, acciones correctivas o escalamiento.



Además, la severidad del riesgo no equivale a la clasificación final del sujeto obligado: la primera mide el nivel técnico del riesgo residual y la segunda es una categorización operativa para supervisión, ambas complementarias dentro del modelo.

Finalmente, la metodología se basa en una escala de 1 a 5 para probabilidad e impacto, cuyo resultado combinado (de 1 a 25) define el riesgo residual, sirviendo tanto para determinar la severidad como para la clasificación final.

VIII.Resultados del diagnóstico sectorial aplicado al notariado

Para efectos de sustentar los riesgos y hallazgos previamente identificados, se aplicaron instrumentos de recolección de información al sector notarial, cuyos resultados se exponen a continuación. Es importante indicar que dichos instrumentos fueron diseñados teniendo como base lo dispuesto en el artículo 15 ter de la Ley N° 7786 y sus reformas, particularmente en lo relativo a las actividades de mayor exposición al riesgo, como las siguientes:

- i)** La compra y venta de bienes inmuebles
- ii)** La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente
- iii)** La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

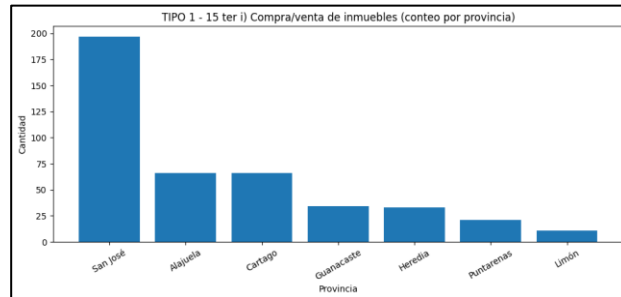
En este sentido, la recolección de información se estructuró de manera que cada uno de estos literales fuera analizado de forma individual, mediante consultas específicas dirigidas a determinar la participación del notario en cada tipo de actividad. Asimismo, se incorporó un análisis conjunto, orientado a identificar aquellos casos en los que los notarios intervienen en uno, dos o en la totalidad de los tres literales, lo cual permite dimensionar de forma integral el nivel de exposición al riesgo dentro del sector.

Los resultados presentados en este apartado constituyen el soporte empírico de la valoración realizada, en tanto permiten vincular la información recopilada con el riesgo inherente y la severidad del riesgo, de conformidad con la metodología del Enfoque Basado en Riesgos aplicada en el presente documento.



i) Tipo 1. Compra y venta de bienes inmuebles

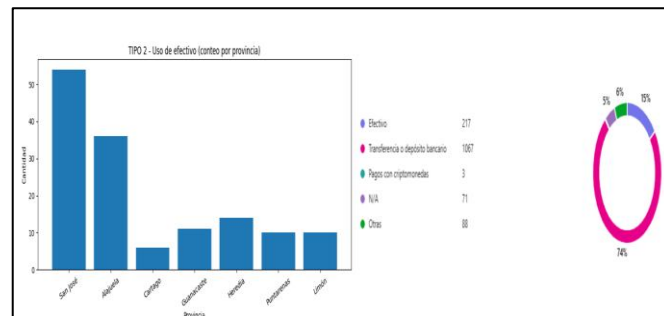
Se refiere a las actuaciones notariales vinculadas a la transferencia de propiedad de bienes inmuebles. En Costa Rica, estas operaciones se formalizan mediante escrituras públicas autorizadas por un notario y deben inscribirse en el Registro Nacional. Además, se consideran actividades de riesgo para la legitimación de capitales, ya que pueden usarse para ocultar fondos ilícitos. La mayor cantidad de estos trámites se concentra en la provincia de San José (según los datos del diagnóstico⁹).



La concentración de este tipo de actividad en determinadas provincias permite advertir una mayor exposición al riesgo, debido al volumen de operaciones y de la naturaleza patrimonial de los actos autorizados.

ii) Tipo 2- 15 ter – Uso de Efectivo (conteo por provincia)

Cuando el notario actúa como intermediario o administrador de recursos del cliente, puede encargarse de actividades como manejo de cuentas, custodia de fondos, gestión de valores o administración de fideicomisos. Estas funciones pueden ser utilizadas para ocultar o movilizar dinero de origen ilícito, por lo que la normativa costarricense establece que quienes las realicen fuera del sistema financiero deben cumplir obligaciones de control para prevenir la legitimación de capitales. Además, San José concentra la mayor cantidad de trámites notariales asociados al uso de efectivo.



Del total de los encuestados solamente 217 notarios respondieron que sí utilizan efectivo, y de esos 54 se concentran en la provincia de San José, seguidos por Alajuela.

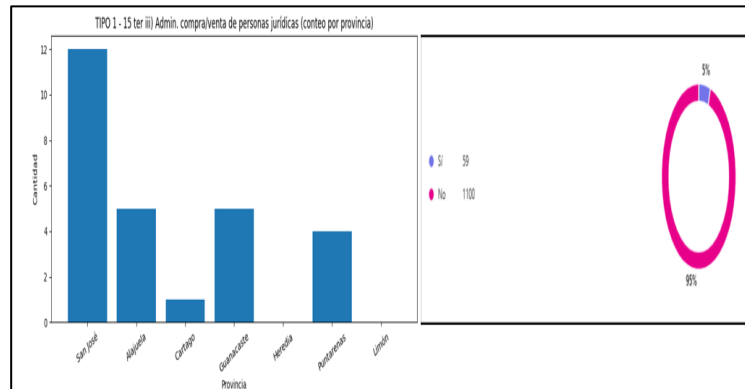
La presencia de operaciones con efectivo arroja un nivel de riesgo catastrófico, debido a que, a mayor uso de efectivo, mayor es la probabilidad de canalización de recursos de origen ilícito a través de los diferentes trámites que pueden ser realizados ante el notario.

⁹ Del total de los encuestados 548 notarios respondieron que sí realizan actividades de compra y venta de inmuebles, de ellos, 197 se concentran en la provincia de San José, seguidos por Alajuela y Cartago con 66 notarios cada una.



iii) Tipo 3. Operación, administración o compra y venta de personas jurídicas

Este tipo de actividades notariales incluye la creación, gestión y transferencia de sociedades u otras estructuras legales. Estas pueden usarse para ocultar la identidad de los verdaderos dueños o dificultar el seguimiento de los fondos, por lo que la normativa exige mayores controles. San José concentra la mayor cantidad de este tipo de actuaciones notariales.



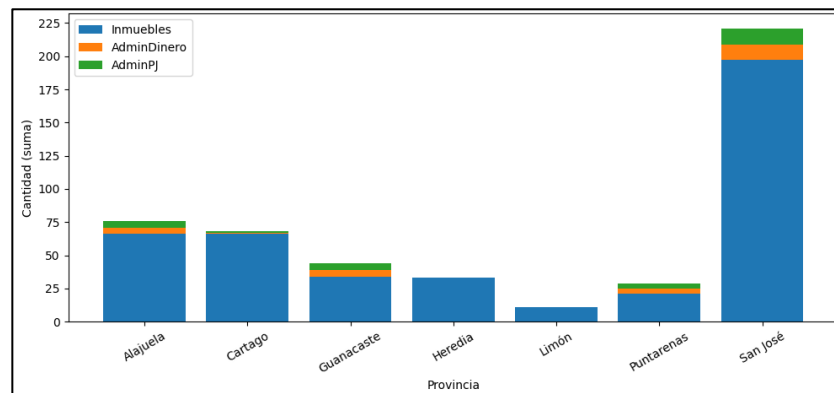
Del total de los encuestados, solamente 59 notarios respondieron que sí realizan actividades de operación, administración o compra y venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas; de ellos, 12 se concentran en la provincia de San José, seguidos por Alajuela y Guanacaste. En cuanto a la declaración jurada de los fondos, según el dato por provincia, San José es la provincia con mayor concentración de trámites notariales de este tipo.

VIII.I Análisis Conjunto de los Tres Literales del Artículo 15 Ter

Adicionalmente, los instrumentos aplicados permitieron observar la sumatoria de los tres literales del artículo 15 ter, así como la identificación de los notarios que, en el ejercicio de su función, intervienen de manera concurrente en la totalidad de dichas actividades.

Este análisis conjunto resulta relevante dentro del Enfoque Basado en Riesgos, por cuanto permite valorar de forma acumulativa la exposición del sector y advertir la concentración territorial de aquellos casos en que convergen varias actividades sensibles en una misma práctica notarial.

GRÁFICO 1
TOTALES DE LOS TRES LITERALES DEL 15 ter
(conteo por provincia)





Los resultados obtenidos en estos gráficos permiten observar que la provincia de San José concentra la mayor cantidad de notarios que intervienen en actividades comprendidas en los tres literales analizados. Esta concentración indica una severidad catastrófica, debido a la magnitud del riesgo asociado a la concurrencia de actividades de alta exposición dentro de una misma dinámica operativa.

VIII.II Conclusiones del Análisis de Resultados del Diagnóstico Sectorial Aplicado al Notariado

La información recopilada y analizada en este apartado permite consolidar una base objetiva para la determinación del riesgo inherente y el riesgo residual del sector notarial, en concordancia con los parámetros del presente Enfoque Basado en Riesgos. La integración de estos resultados en la metodología aplicada contribuye a una valoración más precisa de la probabilidad del riesgo y la severidad de este, así como a la definición de controles y acciones alineadas con el nivel de exposición identificado.

IX. Controles y Acciones de Mitigación y Estrategia de Supervisión

Acciones de mitigación	
Estructuras jurídicas/beneficiarios finales:	Actuación diligente y documentada en materia de identificación, verificación y control del beneficiario final y de las estructuras jurídicas involucradas. Implementar procedimientos razonables y sistemáticos para identificar al beneficiario final, solicitando y revisando documentación de respaldo como libros legales actualizados, estudios registrales de constitución y modificaciones, así como declaraciones del Registro de Transparencia. Consultar el módulo público del Banco Central para verificar el cumplimiento de la entidad con el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RBTF). Si detecta condición de incumplimiento, debe mitigar el riesgo dejando constancia expresa en el instrumento público y, cuando corresponda, absteniéndose de autorizar el acto. Esto evita la validación de operaciones de entidades que no cumplen obligaciones de transparencia. En el caso de fideicomisos, la mitigación se centra en una identificación integral de todos los actores relevantes (fideicomitente, fiduciario, beneficiarios y cualquier controlador efectivo), asegurando que no existan vacíos en la estructura de control.



Actos o contratos ligados al sector inmobiliario:	Contraste con valores de mercado y aseguramiento de la trazabilidad de los pagos. Controles adicionales y bien documentados si se utiliza efectivo.
Uso de efectivo/ROS:	Definición de políticas claras de aceptación de efectivo y establecimiento de umbrales internos. Implementación de medidas para desincentivar su uso, verificación del origen lícito de los fondos y registro adecuado de las operaciones. En caso de corresponder o existir dudas sobre la licitud del dinero, elaboración y envío oportuno del Reporte de Operación Sospechosa (ROS). Monitoreo periódico de tendencias y obtención de declaraciones juradas sobre el origen de los fondos.
Controles sobre PEP:	Aplicación de debida diligencia reforzada, verificación en listas PEPS, monitoreo continuo y mantenimiento de documentación sólida que respalde la relación y las transacciones.
Utilización de Poderes:	Verificación de la identidad de los apoderados y de las facultades otorgadas. Seguimiento de su uso, con aplicación de controles adicionales en presencia de
Documentación:	Validación mediante herramientas tecnológicas. Rechazo de trámites y generación de ROS ante indicios o intentos de documentación dudosa o fraudulenta.
Transfronterizo/no presencial:	Aplicación de la debida diligencia y evaluación del riesgo asociado a la ubicación geográfica. Revisión de listados internacionales, listas Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas y de la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC).

IX.II Estrategia de Supervisión para la Dirección Nacional de Notariado

La DNN, en su calidad de ente supervisor del notariado, realizará labores de inspección tanto in situ como extra situ, cuya intensidad y frecuencia serán proporcionales al nivel de riesgo identificado. En este sentido, a través del Área de Prevención, aplicará medidas de supervisión y fiscalización ajustadas a la categoría de riesgo determinada, sin perjuicio de otros parámetros que se puedan utilizar, de modo que aquellos notarios ubicados en niveles de mayor riesgo estarán sujetos a un monitoreo y revisiones más frecuentes conforme a la matriz de riesgo institucional.

TIPO DE NOTARIO	TIPO DE SUPERVISIÓN	TIEMPO RECOMENDADO PARA SUPERVISIÓN
Tipo 1	aceptable/significativo	entre 3 a 5 años
Tipo 2	moderado/crítico	entre 1 a 2 años
Tipo 3	catastrófico	entre 3 y 6 meses

Para la estrategia de supervisión se considera el perfil de riesgo de cada notario **según el riesgo residual (1-5, 6-9, 10-12, 13-16, 17-25)** y las consecuencias de estos actos según la tabla denominada escala de severidad (tabla 8), donde clasifica al riesgo como: aceptable, significativo, moderado, crítico y catastrófico, de esta forma la estrategia de supervisión será aplicada de la siguiente manera:



Estrategia	Riesgo residual	Gestión y control	Frecuencia de supervisión	Nivel de debilidades
Leve	1 – 5	Cuenta con una estricta gestión de riesgos, debidas diligencias aplicadas y declaraciones juradas de los fondos implementadas de forma estricta.	Cada 5–10 años	Estos notarios supervisados no presentan debilidades por lo que no representan una preocupación para el ente supervisor.
Normal	6 – 9	Gestión adecuada de riesgos, controles aplicados correctamente, declaraciones juradas realizadas de forma adecuada.	Cada 5–6 años	Estos notarios supervisados pueden presentar debilidades menores, pero se considera que tienen la capacidad y la disposición para corregirlas en el corto plazo. Representan una preocupación leve para el ente el supervisor.
Intensiva	10 – 12	Gestión considerable, debida diligencia medianamente aplicada y declaraciones juradas de los fondos implementadas de forma considerable.	Cada 2 años	Estos notarios supervisados pueden presentar debilidades moderadas, pero se considera que tienen la capacidad y la disposición para corregirlas en un tiempo razonable. Existe el riesgo de que estas debilidades se conviertan en problemas importantes, por lo que representan una preocupación mediana para el ente el supervisor.
Alerta	13 – 16	Gestión deficiente, debida diligencia deficientemente aplicada y declaraciones juradas de los fondos implementadas de forma esporádica.	Cada año	Estos notarios supervisados pueden presentar debilidades altas e importantes, por lo que se requiere un plan inmediato para corregirlas y un seguimiento estricto. Las debilidades representan una preocupación alta para el supervisor.
Intervención crítica	17 – 25	Con una nula gestión de riesgos, debidas diligencias no aplicadas y declaraciones juradas de los fondos no implementadas.	Cada 6 meses	Estos notarios supervisados presentan debilidades extremas y altamente significativas, por lo que se requiere un plan inmediato para corregirlas y un seguimiento más estricto de las acciones correctivas realizadas. Las debilidades representan la mayor preocupación para el supervisor.

El siguiente cuadro permite orientar la determinación de la estrategia de supervisión:

		Estrategia de Supervisión				
		Aceptable	Significativo	Moderado	Crítico	Catastrófico
Perfil de Riesgo	1-5	Leve	Leve	Normal	Normal o Intensiva	Alerta
	6-9	Leve	Normal	Normal	Intensiva	Alerta
	10-12	Normal	Intensiva	Intensiva	Intensiva o intervención crítica	Alerta o intervención crítica



	13-16	Intensiva	Intensiva	Intensiva o Alerta	Intervención crítica	Intervención crítica
	17-25	Alerta	Alerta	Alerta o intervención crítica	Alerta o intervención crítica	Intervención crítica

Los notarios puedan proteger su función de ser utilizada inconscientemente para legitimar capitales, para esto y cumplir de forma adecuada con el Enfoque Basado en Riesgos resulta imperativo que sigan un proceso estructurado para evaluar sus riesgos. Este proceso implica¹⁰:

1. Analizar las amenazas y las vulnerabilidades derivadas del ejercicio de la función notarial.
2. Identificar y evaluar sus factores de riesgo específicos, centrándose en el Cliente/Compareciente (si es un PEP, persona jurídica compleja, o de un país de alto riesgo), el Servicio (si implica la creación de sociedades o disposición de bienes inmuebles), y el Canal (como el uso de poderes de representación indirecta).
3. Implementar medidas de mitigación proporcionales, siendo las más críticas: la Debida Diligencia del Cliente (DDC), la verificación del beneficiario final y el origen de los fondos, la inscripción y confección oportuna de los Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) ante la UIF.

Para fortalecer esta estrategia de supervisión, por parte de la Dirección Nacional de Notariado se cuenta con un plan de acción que contiene esencialmente, entre otros, tres puntos prioritarios:

- Desarrollo e institucionalización de programas permanentes de capacitación y sensibilización para la población notarial, orientados a mejorar la comprensión del EBR, la detección de señales de alerta, la aplicación de debida diligencia y debida diligencia reforzada, la valoración del riesgo, y la correcta utilización del mecanismo de reporte de operación sospechosa (ROS).
- Fomento de herramientas estandarizadas de autoevaluación, para que el propio notario pueda identificar y comprender los riesgos específicos de su oficina. Esta autoevaluación deberá considerar el perfil de sus clientes, los tipos de servicios que presta y su ubicación geográfica, documentarse por escrito o en soporte digital, y mantenerse actualizada.
- Fortalecimiento de la articulación interinstitucional entre la DNN, la UIF y las demás instancias competentes, con el fin de consolidar criterios, mejorar la trazabilidad del sistema preventivo, robustecer la supervisión basada en riesgos y asegurar que el EBR notarial se mantenga alineado con la evolución de los estándares nacionales e internacionales.

¹⁰ DNN.2025. Implemente su Enfoque Basado en Riesgos (EBR). Dirección Nacional de Notariado. Disponible en: <https://www.dnn.go.cr/noticias/implemente-su-enfoque-basado-en-riesgos-eb>



X. Cuadro Ejemplo de Riesgos Priorizados

En el siguiente cuadro se visualiza un ejemplo de los posibles riesgos priorizados luego de una autoevaluación notarial.

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Severidad	Nivel
Uso de efectivo en montos iguales o superiores a los diez mil dólares americanos o su equivalente en otra moneda, uso de efectivo fraccionado.	5	5	25	Catastrófico
No reporte de operaciones sospechosas (ROS) ante señales de alerta.	5	5	25	Catastrófico
Documentación alterada.	4	4	16	Crítico
Clientes PEP y asociados.	4	4	16	Crítico
Transacciones inmobiliarias sub/sobrevaloradas.	3	4	12	Moderado
Jurisdicciones y servicios transfronterizos con países de alto riesgo.	3	4	12	Moderado
Estructuras jurídicas complejas (sociedades, fideicomisos, fundaciones).	3	3	9	Significativo
Clientes no presenciales / canal digital.	3	3	9	Significativo
Falta de capacitación y cultura de cumplimiento.	1	5	5	Aceptable
Señales de alerta relevantes en el sector notarial: Inconsistencias en datos del cliente/compareciente; utilización de poderes; múltiples compras/ventas sucesivas. Operaciones liquidadas desde/hacia jurisdicciones de alto riesgo; valores alejados del mercado. Resistencia a declarar origen de fondos; uso intensivo de efectivo; beneficiarios finales opacos				
Controles y mitigantes prioritarios: Debida diligencia reforzada (DDR) para PEP, extranjeros y estructuras societarias complejas. Limitar el uso del efectivo y comprobar la trazabilidad de este (justificación documental y alertas por fraccionamiento). Verificación documental y autenticación digital; contraste con listas de riesgo y fuentes fiables (UIF, RTBF). Capacitación anual obligatoria y cultura de cumplimiento; protocolos estandarizados de ROS.				

XI Conclusiones

El Enfoque Basado en Riesgos (EBR) es una herramienta clave para que el notariado aplique controles proporcionales según su exposición real, considerando el tipo de cliente, acto, medios de pago, jurisdicción, canal y recopilación documental. Su implementación permite priorizar la debida diligencia en los casos de mayor riesgo de LC/FT/FPADM. En este marco, la inscripción ante SUGEF (cuando corresponda) y el registro ante la UIF fortalecen la gobernanza y la supervisión efectiva del sector.

El análisis evidencia que el notariado costarricense presenta un nivel de riesgo alto, especialmente vinculado al uso de efectivo, estructuras jurídicas complejas, poderes de representación, atención de PEP, documentación inconsistente y debilidades en capacitación, trazabilidad y reporte. Esto exige una gestión del riesgo más intensiva, diferenciada y sostenida en la práctica diaria.

El registro ante la UIF no debe asumirse como un trámite formal, sino como un pilar operativo para mejorar la trazabilidad, la supervisión y el cumplimiento de las obligaciones de control y reporte dentro del sistema preventivo nacional. El Reporte de Operaciones Sospechosas (ROS)



es un elemento central del modelo, ya que permite identificar patrones atípicos (uso recurrente de efectivo, estructuras opacas, beneficiarios finales no claros, incongruencias económicas, entre otros). La baja utilización de este instrumento representa una debilidad crítica que debe ser atendida con prioridad.

Asimismo, la capacitación continua, la cultura de cumplimiento y una debida diligencia debidamente documentada son factores determinantes para la eficacia del sistema. No basta con diseñar el EBR: su efectividad depende de su aplicación consistente por parte del notario.

Finalmente, la documentación completa y trazable es esencial para demostrar el cumplimiento, sustentar decisiones y responder a procesos de supervisión o sanción. En la práctica, documentar adecuadamente cada etapa del análisis de riesgo no es opcional, sino imprescindible para la efectividad del sistema preventivo.

XII Recomendaciones

- Actualizar como máximo cada dos años la matriz institucional de riesgos y el manual de prevención, así como realizar revisiones extraordinarias cuando se identifiquen nuevas tipologías, cambios normativos, hallazgos supervisores relevantes o variaciones significativas en el perfil de riesgo del sector o del sujeto obligado.
- Integrar el ROS como una variable central dentro de la matriz y del sistema de control interno del notario, de manera que su gestión no se limite al momento del reporte, sino que forme parte de la identificación, análisis, documentación, escalamiento y trazabilidad de alertas relevantes.
- Fortalecer el cumplimiento documental de inscripción y registro ante la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF).
- Reforzar la debida diligencia en los supuestos de mayor exposición, particularmente respecto de PEP, estructuras jurídicas complejas, operaciones inmobiliarias atípicas, uso de efectivo elevado o fraccionado, beneficiarios finales opacos, clientes transfronterizos, poderes de representación con contenido patrimonial y documentación alterada o inconsistente.
- Alinear la supervisión interna con los riesgos residuales altos o extremos, priorizando esquemas de revisión diferenciada en aquellos actos o zonas geográficas con mayores niveles de exposición, con especial atención a la reiteración de señales de alerta, la baja calidad documental y la ausencia de información.
- Fomentar en los notarios públicos la confección adecuada de los expedientes del cliente, así como la trazabilidad de registros conforme a la normativa, con la finalidad de asegurarse que los expedientes notariales contengan respaldo suficiente para evidenciar la debida diligencia aplicada, la identificación del beneficiario final, el análisis del origen de los fondos y, cuando corresponda, la justificación de las acciones realizadas.