



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 903

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N.º 903, celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N.º 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico, por medio de la plataforma Zoom, el día 10 de diciembre de 2024, a partir de las trece horas con cuatro minutos, con la participación de los siguientes directores:

Asistentes:

- Sr. William Rodríguez López, ministro, titular del ICT y quien preside.
- Sr. Juan Carlos Brenes Brenes, representante propietario del Ministerio de Hacienda.
- Sra. Adriana Carvajal Vasquez, representante suplente del Ministerio de Hacienda.
- Sra. Sara Jiménez Fuentes, representante titular del sector privado.
- Sra. Laura Barrantes Requeno, representante suplente del sector privado.
- Sr. Tadeo F. Morales Gómez, representante titular del sector privado.
- Sr. Walter Contreras Aguilar, representante suplente del sector privado.
- Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

Unidad Técnica

- Sr. Gustavo Alvarado Chaves, secretario técnico de la Comisión Reguladora.
- Sr. Javier Cordero Valverde, Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones.
- Sra. Yeimy Garro Torres, Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones.
-

Secretaría de Actas:

- Annia Ureña Ureña.
- Gabriela Sánchez Cortes.
- Laura Zúñiga Solís.

Asesoría Legal:

- Lic. Francisco Coto, Asesoría Legal.
- Lic. Luis Rojas, Asesoría Legal.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

1. GENERALIDADES

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

El señor ministro, quien preside, da lectura al Orden del día y los señores directores están de acuerdo y la prueban.

ARTICULO 1: LECTURA Y APROBACION DE ACTAS.

Lectura y aprobación del acta de la Sesión Ordinaria Presencial N° 902, celebrada el 26 de junio del 2024.

Por no haber cuórum funcional, el acta de la Sesión Ordinaria Presencial N° 902, celebrada el día 26 de junio del 2024 no se aprueba.

ARTÍCULO 2: PRESIDENCIA

I. Designación de la Vicepresidencia de la Comisión Reguladora.

El señor ministro de Turismo, manifiesta que con el fin de asistir al presidente y reemplazarlo en su ausencia, de igual forma al suplente del ICT, se propone que se nombre como vicepresidente de la Comisión Reguladora al representante titular del Ministerio de Hacienda, Sr. Juan Carlos Brenes.

Los señores directores están de acuerdo con la propuesta y al respecto:

SE ACUERDA: Nombrar como vicepresidente de la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico, al Sr. Juan Carlos Brenes Brenes, representante titular del Ministerio de Hacienda y por el período de ley.

ACUERDO FIRME

ARTICULO 3: ASUNTOS DE LOS DIRECTORES

No se presentaron temas.

ARTÍCULO 4: SECRETARÍA TÉCNICA

No se presentaron temas.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ARTÍCULO 5: ASESORÍA LEGAL

No se agendaron temas.

ARTÍCULO 6: CORRESPONDENCIA / RESOLUCIONES, INFORMES, QUEJAS Y OTROS

I. Oficio DGT-0618-2024, cumplimiento de Acuerdo CR-029-2024 - Sesión Ordinaria Virtual N° 900 – Hotel Hyatt Centric San José Escazú, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A.; presentación copias certificadas del “Fideicomiso de Garantía FID.BICSA.G.074-2024”, Contrato Turístico N° 1142.

La Comisión Reguladora conoce el oficio DGT-0618-2024 y anexos, mediante el cual y en cumplimiento del Acuerdo N° CR-029-2024, específicamente el inciso B), la empresa Hotel Hyatt Centric San José Escazú, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S. A.; cédula jurídica 3-101-478633, remite para conocimiento, copia certificada, del “Fideicomiso de Garantía FID.BICSA.G.074-2024”.

Explica el señor Gustavo Alvarado que, este tema es solo para dar por recibido, porque era un acuerdo que estaba pendiente por parte de la empresa, específicamente la presentación de las copias certificadas. Explica que hay empresas con contrato turístico que utilizan la figura del fideicomiso bancario para poder financiar proyectos de inversión turística en el país, estos fideicomisos tienen que cumplir una serie de requisitos de carácter legal, que son revisados por parte de la Unidad Técnica y la Asesoría Legal de la institución y que además deben presentar copia certificada de estos documentos una vez que estén debidamente suscritos.

Por lo que este punto es solo de cumplimiento del acuerdo N° CR-029-2024 y sugiere que se de por recibido.

Los señores directores toman nota y al respecto;

SE ACUERDA: Tomar nota del oficio N° DGT-0618-2024 y anexos, suscrito por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, mediante el cual y en cumplimiento del Acuerdo N° CR-029-2024, específicamente el inciso B), se informa que la empresa Hotel Hyatt Centric San José Escazú, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A.; cédula jurídica 3-101-478633, remite para conocimiento, copia certificada, del “Fideicomiso de Garantía FID.BICSA.G.074-2024”.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

2. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendaron temas.

3. ESTRATEGIA

Solicitudes de Planes de Compra y ampliaciones.

I. Oficio DGT-0553-2024, con relación a recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 5 de los Planes de Compra de Materiales de construcción y, de Mobiliario y equipo, del proyecto Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. Contrato Turístico N° 1137 firmado el 10 de junio del 2022.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DGT-0553-2024 y el N° DGT-0551-2024, con relación a recomendación de aprobación de la ampliación N° 5 de los planes de compra de materiales de construcción y, de mobiliario y equipo, del proyecto Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. Contrato Turístico N° 1137 firmado el 10 de junio del 2022.

Explica el señor Gustavo Alvarado que, para todos los compañeros nuevos que se integran a la Comisión, uno de los componentes más importantes de su funcionamiento, es que luego de habérsele aprobado un contrato turístico a una empresa, son los planes de compra, que son básicamente el listado de todos los bienes de construcción y equipamiento que las empresas turísticas con contrato van a proceder a exonerar, por tanto, lo que van a ver a continuación son planes de compra de proyectos que ya se están desarrollando, es decir, están en proceso de construcción, que ya tienen contrato turístico y, por lo tanto, están ya en la etapa de exoneraciones fiscales, tal es el caso del proyecto Pochote, que se están viendo hasta cuatro casos de planes de compra que, como lo mencionó, son de su proyecto ya en construcción. Además, vienen revisados por la secretaría técnica y por un profesional en arquitectura que lo que hace es una comparación con los planes arquitectónicos del proyecto a desarrollar para que los bienes que están proponiéndose en esos planes de compra estén acorde al proyecto y a los planes de arquitectura correspondiente. De tal forma que todo se presenta debidamente revisado y firmado, con una serie de requisitos establecidos para el tema de plan de compra.

Por tal razón es que se recomienda aprobar el plan de compra de materiales y construcción de la empresa del proyecto Hotelero Playa Pochote Resort – Península Papagayo.

Acota el señor Juan Carlos Brenes, representante del Ministerio de Hacienda; que además de lo que indica el Sr. Gustavo Alvarado, les comenta que esta aprobación de plan de compras son la base efectivamente para el tema de exoneración, pero no por el hecho de aprobar aquí el plan de compras implica que automáticamente se van a llegar a exonerar, porque después viene el filtro y, a nivel de

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

sistemas con la encomendación técnica del ICT. En caso a caso, el plan de compra da una referencia y es dentro de lo que puede moverse una empresa desarrolladora de hotel, pero no necesariamente es la lista explícita de exoneración, sino que es la base, que luego se tramita en el sistema Exonet.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en los oficios N° DGT-0553-2024 y el N° DGT-0551-2024, elaborados por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, aprobar la Ampliación N° 5 de los planes de compras de Materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo, presentado por la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica 3-102-648751, propietaria del proyecto de hospedaje Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo:

Ampliación N° 5 al Plan de compras de Materiales de Construcción: Líneas: 1031-1049

Ampliación N° 5 al Plan de compras de Mobiliario y Equipo: Líneas: 0690-0710

B) Comunicar a la empresa que, en caso de solicitarse eventuales ampliaciones al plan de compras originalmente aprobado, será el representante legal de la empresa quién deberá manifestar bajo fe de juramento que la empresa no ha entrado en operación y que se encuentra en la fase de ejecución del proyecto autorizado por la Comisión Reguladora de Turismo según el Contrato Turístico, además manifestar la necesidad de la incorporación de dichos bienes dentro del plan de compras.

C) Informar a la empresa que cuando se presenten las ampliaciones a dicho plan de compras, las mismas si bien pueden ser generales, deberán ser claras y razonables e incluir en todos los casos, la debida justificación técnica, así como la explicación detallada del porqué de lo que se está solicitando, no se incluyó en el Plan de Compras original.

D) Informar que la autorización de este plan de compras no implica la aprobación de las exoneraciones.

E) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

1. Comunicar el presente acuerdo al Administrado.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

2. Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

F) Señalar como medio de notificación el correo: awaisleder@blplegal.com o bien a alexander.ruiz@amdcri.com o al Silviacarboni@silcatur.com; silviacarboni@ice.go.cr

ACUERDO FIRME

II. Oficio DCST-750-2024, con relación a traslado de del oficio DCST-748-2024, respecto a la solicitud de aprobación de la ampliación N°3 al plan de compra de materiales de construcción, Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste, propiedad de la empresa Cacique Hotel La Penca Ltda., cédula jurídica 3-101-249048.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCST-750-2024 y el N° DCST-748-2024, suscritos por la Dirección Competitividad y Sostenibilidad Turística, con los que presentan la recomendación de aprobación para la ampliación N° 3, del plan de compra de materiales de construcción- proyecto de hospedaje Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste.

Explica el señor Gustavo Alvarado que este es un caso similar al anterior, es el plan de compra de un proyecto que ya se está desarrollando “Hotel Waldorf” de Punta Cacique en Guanacaste. Igualmente viene con las aprobaciones correspondientes de la parte técnica de la dirección, y con la aprobación también del profesional correspondiente en arquitectura.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios N° DCST-750-2024 y el N° DCST-748-2024, suscritos por la Dirección Competitividad y Sostenibilidad Turística y el criterio de la Arq. Raquel Porras Arce, contenido en el oficio N° DCST-734-2024, aprobar la ampliación N° 3, al plan de compras de materiales de construcción, (Líneas: 2829-3891) presentado por la empresa **Hotel Waldorf**, propiedad de la empresa **Cacique Hotel La Penca Ltda.**, cédula jurídica **3-101-249048**.

B) Comunicar a la empresa que, en caso de solicitarse eventuales ampliaciones al plan de compras originalmente aprobado, será el representante legal de la empresa quién deberá manifestar bajo fe de juramento que la empresa no ha entrado en operación y que se encuentra en la fase de ejecución del proyecto autorizado por la Comisión Reguladora de Turismo según el Contrato Turístico, además manifestar la necesidad de la incorporación de dichos bienes dentro del

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

plan de compras.

C) Informar a la empresa que cuando se presenten las ampliaciones a dicho plan de compras, las mismas si bien pueden ser generales, deberán ser claras y razonables e incluir en todos los casos, la debida justificación técnica, así como la explicación detallada del porqué de lo que se está solicitando, no se incluyó en el Plan de Compras original.

D) Informar que la autorización de este plan de compras no implica la aprobación de las exoneraciones.

F) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

1. Comunicar el presente acuerdo al Administrado.
2. Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

E) Señalar como medio de notificación: Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste, Cacique Hotel La Penca, S.R.L. correo electrónico: agonzalez@blplegal.com

ACUERDO FIRME

III. Oficio DCA-0151-2024, sobre recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 1 de los planes de compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y Equipo, del proyecto Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; Contrato Turístico N° 1121 firmado el 30 de setiembre del 2019.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCA-0151-2024 y el N° DCST-849-2024, suscritos por la Dirección Competitividad y Sostenibilidad Turística, con relación a la solicitud de aprobación de la Ampliación N° 1 de los planes de compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y Equipo, del proyecto **Hotel Homewood Suites Cariar by Hilton**, propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320. Contrato Turístico N° 1121 firmado el 30 de setiembre del 2019.

Explica el señor Gustavo Alvarado que este tema también viene debidamente aprobado por la arquitecta correspondiente de la dirección, y que es un proyecto ubicado en las zonas de Belén de Heredia, específicamente casi al frente del Centro Convenciones de Costa Rica, que es un proyecto que al igual que los dos anteriores, se encuentra en proceso de construcción.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCA-0151-2024, de fecha 12 de setiembre del 2024, así como lo indicado en oficio N° DCST-849-2024 de fecha 06 de setiembre del 2024, aprobar la Ampliación N° 1, de los planes de compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y Equipo, del proyecto **Hotel Homewood Suites Cariar by Hilton**, propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320:

Ampliación N° 1 Plan de compras de Materiales de Construcción: **Líneas:** 1090-1505, en formato Excel y PDF.

✓ Ampliación N° 1 Plan de compras de Mobiliario y Equipo: **Líneas:** 569-602, en formato Excel y PDF.

B) Comunicar a la empresa que, en caso de solicitarse eventuales ampliaciones al plan de compras originalmente aprobado, será el representante legal de la empresa quién deberá manifestar bajo fe de juramento que la empresa no ha entrado en operación y que se encuentra en la fase de ejecución del proyecto autorizado por la Comisión Reguladora de Turismo según el Contrato Turístico, además manifestar la necesidad de la incorporación de dichos bienes dentro del plan de compras.

C) Informar a la empresa que cuando se presenten las ampliaciones a dicho plan de compras, las mismas si bien pueden ser generales, deberán ser claras y razonables e incluir en todos los casos, la debida justificación técnica, así como la explicación detallada del porqué de lo que se está solicitando, no se incluyó en el Plan de Compras original.

D) Informar que la autorización de este plan de compras no implica la aprobación de las exoneraciones.

E) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

- 1- Comunicar el presente acuerdo al Administrado.
- 2- Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

F) Señalar como medio de notificación: señores Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, Desatur Cariari S.A. correo electrónico: matsushi@corobici.co.cr

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACUERDO FIRME

IV. Oficio DCA-0231-2024, sobre Recomendación de la Ampliación N° 1 del Plan de Compras de Mobiliario y equipo, del proyecto de hospedaje “Hotel Puerto”, propiedad de la empresa Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A, cédula jurídica N° 3-101-314671, para efectos del Contrato Turístico N° 1133, firmado el día 08 de diciembre, 2021.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCA-0231-2024 y N° DCST-941-2024, suscritos por la Dirección Competitividad y Sostenibilidad Turística, con relación a recomendación de la solicitud de ampliación N° 1 del Plan de Compras de Mobiliario y equipo, del proyecto de hospedaje “Hotel Puerto”, propiedad de la empresa Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A, cédula jurídica N° 3-101-314671, para efectos del Contrato Turístico N° 1133, firmado el día 08 de diciembre, 2021.

Explica el señor Gustavo Alvarado que este proyecto es bastante particular e importante, sobre todo, porque es ese el primer contrato turístico que, además, se le dio a un contrato reciente con un proyecto hotelero en la zona de Limón, específicamente en el cantón central de Limón, en este caso, ya está prácticamente finalizado y está en la etapa final de equipamiento y efectivamente viene a dar cumplimiento con el contrato turístico número 1133, también viene debidamente aprobado por la parte técnica de arquitectura, de forma tal que toda la debida presentación de los documentos ya fue revisado, por lo tanto, se está recomendando la aprobación de este plan de compra del proyecto hotelero el Puerto en la zona de Limón.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con los oficios N° DCA-0231-2024 y N° DCST-941-2024, suscritos por la Dirección Competitividad y Sostenibilidad Turística al análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, aprobar la ampliación N° 1 del plan de compras de Mobiliario y Equipo, del proyecto “Hotel Puerto”, propiedad de la empresa **Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A**, cédula jurídica N° 3-101-314671, para efectos del Contrato Turístico:

Ampliación N° 1 Plan de compras Mobiliario – Equipo: Líneas: 169-285

B) Comunicar a la empresa que, en caso de solicitarse eventuales ampliaciones al plan de compras originalmente aprobado, será el representante legal de la empresa quién deberá manifestar bajo fe de juramento que la empresa no ha entrado en operación y que se encuentra en la fase de ejecución del proyecto

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

autorizado por la Comisión Reguladora de Turismo según el Contrato Turístico, además manifestar la necesidad de la incorporación de dichos bienes dentro del plan de compras.

C) Informar a la empresa que cuando se presenten las ampliaciones a dicho plan de compras, las mismas si bien pueden ser generales, deberán ser claras y razonables e incluir en todos los casos, la debida justificación técnica, así como la explicación detallada del porqué de lo que se está solicitando, no se incluyó en el Plan de Compras original.

D) Informar que la autorización de este plan de compras no implica la aprobación de las exoneraciones.

E) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

- Comunicar el presente acuerdo al Administrado.
- Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

F) Señalar como medio de notificación: señores Hotel Puerto, Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A. correos electrónicos: legal@grupodelsol.cr; oscarkeithr@gmail.com ; dvargas@grupodelsol.cr; lviales@grupodelsol.cr

ACUERDO FIRME

Empresas con Contrato Turístico

V. Oficio DGT-0675-2024, sobre recomendación de Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DGT-0675-2024 y N° DGT-0671-2024, suscritos por la Dirección Gestión turística, con los que remiten la recomendación de Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Explica el señor Gustavo Alvarado que con fecha del 17 de junio del 2024, el Sr. Atsushi Matsumoto, cédula de residencia 139200002502, en calidad de Apoderado Generalísimo de la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, propietaria del proyecto “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, presenta solicitud de Aval al Texto del Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”, para efectos del Contrato Turístico. (Folios: 1004-1023).

Que el “Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”, presenta las siguientes características:

“Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”	
Fideicomitente - Deudor	Desatur Cariari S.A; cédula Jurídica 3-101-224320
Fideicomisaria	Banco BAC San José SA, cédula jurídica 3-101-012009
Fiduciaria	Servicios Fiduciarios SEFIM S.R.L, cédula jurídica 3-102-798021
Monto del crédito	Crédito Mercantil No Revolutivo: \$ 20.907.000. Total \$ 20.907.000
Garantía	Propiedad Matrícula Folio Real N° 4-079447-000; Planos Constructivos y Diseños arquitectónicos del Hotel

Que la Asesoría Legal de la Institución, comunica en oficio AL-0825-2024 de fecha 03 de julio del 2024, que se tienen por cumplidos los requisitos establecidos en el Procedimiento de Aval de Fideicomisos de Garantía para empresas solicitantes del Contrato Turístico. (**Folios:** 1044-1048).

Lo anterior, con base en lo indicado en el dictamen C-103-2008, de la Procuraduría General de la República (PGR), dictamen que, según el artículo 2 de la Ley Orgánica de la PGR, es de acatamiento obligatorio. Además, con base en los acuerdos de la Comisión Reguladora de Turismo N. CR-232-2008 y, CR-44-2014.

Que, con fecha del 11 de julio del 2024, el **Sr. Atsushi Matsumoto**, cédula de residencia 139200002502, en calidad de Apoderado Generalísimo de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, propietaria del proyecto “**Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton**”, presenta el Texto del Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “**Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024**”, ajustado al monto de Inversión. (**Folios:** 1054-1078)

Por lo anterior, y que de acuerdo al análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, así como el oficio AL-0825-2024 de fecha 03 de julio de 2024, emitido por la Asesoría

Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Legal de la Institución, es criterio técnico que se proceda a la recomendación ante la Comisión Reguladora de Turismo, la solicitud de Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

Los señores directores acogen la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA: A) De conformidad con los **oficios N° DGT-0675-2024 y N° DGT-0671-2024, suscritos por la Dirección Gestión turística**, otorgar Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado **“Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”**, del proyecto de hospedaje **“Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”**, propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

B) Informar a la empresa lo siguiente:

- 1)** Que el “Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”, presenta las siguientes características:

“Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”	
Fideicomitente Deudor	- Desatur Cariari S.A; cédula Jurídica 3-101-224320
Fideicomisaria	Banco BAC San José SA, cédula jurídica 3-101-012009
Fiduciaria	Servicios Fiduciarios SEFIM S.R.L, cédula jurídica 3-102-798021
Monto del crédito	Crédito Mercantil No Revolutivo: \$ 20.907.000. Total \$ 20.907.000
Garantía	Propiedad Matrícula Folio Real N° 4-079447-000; Planos Constructivos y Diseños arquitectónicos del Hotel

- 2)** Que la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, que una vez firmado el **“Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José – Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”**, deberá aportar en los 30 días posteriores, copia certificada, ante la Dirección de Gestión Turística del ICT, el **“Fideicomiso de Garantía Desatur Cariari – Banco Bac San José –**

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Servicios Fiduciarios SEFIM – 2024”; cuyo texto deberá coincidir con el avalado por la Comisión Reguladora de Turismo y en cumplimiento del Dictamen C-103-2008 de la Procuraduría General de la República.

- 3)** Que la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, en calidad de propietaria del proyecto **“Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”** deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.
- 4)** Que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento. Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico, podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.
- 5)** Que la empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la inobservancia establecida en el artículo 14 de la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico de 15 de julio de 1985, ello en cuanto al debido uso y destino de los bienes exonerados por medio del incentivo de presente inciso.
- 6)** Que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

- 7) Que se deberá contemplar todos los alcances de lo señalado en el informe DFOE-FEC-12-2004 del 06 de setiembre del 2004, suscrito por la Contraloría General de la República y los dictámenes C-150-05 del 24 de abril del 2005 y C-195-06 del 17 de mayo del 2006 de la Procuraduría General de la República, del oficio CR-074-2005 con base en el Informe de la Contraloría General de la República.

C) Instruir a la Secretaría de Actas a comunicar a la empresa interesada al correo matsushi@corobici.co.cr la presente resolución.

ACUERDO FIRME

VI. Oficio DCST-1047-2024, sobre recomendación de Aprobación de solicitud de Liquidación del Fideicomiso de Garantía “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés” y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, para efectos del Contrato Turístico N° 1137.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCST-1047-2024y N° DCA-0287-2024 dela Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, así como el oficio N° Al-A-1518-2024 de la Asesoría Legal, con recomendación a la solicitud de Liquidación del Fideicomiso de Garantía “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés” y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, para efectos del Contrato Turístico N° 1137.

El señor Gustavo Alvarado indica, que en fecha del 01 de noviembre del 2024, la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, en calidad de propietaria del “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, presenta la solicitud de Liquidación del Fideicomiso de Garantía “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés”, y Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, para efectos del Contrato Turístico.

Agrega el Lic. Francisco Coto, que, para poner en contexto en este caso, a diferencia del anterior, se está hablando de una concesión en el proyecto turístico Golfo Papagayo y que es importante tener claro que las concesiones, tanto en el proyecto turístico Papagayo, como en la zona marítimo-terrestre, también pueden ser dadas en concesión, porque el ordenamiento jurídico permite que se puedan dar en garantía. En este caso es una garantía para la construcción y, como además estamos incorporando bienes exonerados, la protección no solamente es de la concesión, sino que también de los bienes exonerados que son de vital importancia, y esto debe quedar muy claro en ese contrato de fideicomiso.

Señala el señor Gustavo Alvarado que es importante el comentario del Lic. Francisco Coto, porque este tipo de proyectos tienen dos particularidades, una es que le da seguridad al Estado por ser empresa con contrato turístico, primero porque tienen contrato turístico, lo segundo, porque es una concesión, es decir, están ubicadas en una propiedad del Estado, señala también, que todas las empresas hoteleras ubicadas en la zona de Papagayo tienen contrato turístico, por lo que el resguardo e los bienes exonerados esta doblemente protegido, con concesión y contrato turístico.

A continuación, se detalla la propuesta:

RESUMEN DEL FIDEICOMISO EN GARANTÍA

NOMBRE:	“Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”
FIDUCIARIO:	Servicios Fiduciarios SEFICOM S.R.L, cédula jurídica 3-102-798021.
FIDEICOMITENTE:	Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica 3-102-648751.
FIDEICOMISARIO:	• Banco Bac San José, S.A; cédula jurídica 3-101-012009
ÁREA A TRASPASAR A FIDEICOMISO	Finca inscrita al folio real 5-2804-Z-000, plano catastro G-0013033-2022, con un área de 99 305 metros cuadrados.
GARANTÍA DEL CRÉDITO	(1) Fideicomiso de garantía sobre la concesión donde se desarrolla y operará el proyecto, la cual se encuentra inscrita a Folio Real N° 5-2804-Z-000

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

(2) Fideicomiso de garantía (Separado del anterior), que incluirá las cuotas de la Sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L;

FINES: Refinanciamiento del Crédito Sindicado del que participa el Banco Bac San José, S.A; otorgado a dicha Empresa, para la construcción del componente hotelero que consiste en 107 llaves de hotel, para un total de 114 habitaciones, amenidades y áreas complementarias.

MONTO: \$ 100.000.000

PLAZO: 120 meses (10 años)

- La Asesoría Legal de la Institución, en oficio AL-A-1518-2024 de fecha 18 de noviembre del 2014, comunica lo siguiente: (Folios: 2543-2545 frente y vuelto)

“Se tienen por cumplidos los requisitos establecidos en el Procedimiento de Aval de Fideicomisos de Garantía para Empresas con Contrato Turístico en el borrador de contrato de fideicomiso de garantía “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”. (El resaltado y subrayado no es del original)

No obstante, realiza la siguiente observación:

“2- No consta en el expediente aportado que haya anuencia del Banco BCT S.A. quién actualmente es fideicomisario y banco agente del fideicomiso de garantía vigente, denominado: “Fideicomiso de Garantía Inversiones Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés”, para que éste se liquide. Lo que deberá ser verificado e integrado al expediente por su Departamento de previo a someter este caso al aval de la Comisión Reguladora de Turismo.

- Mediante correo electrónico de fecha 25 de noviembre del 2024, en respuesta a la observación que realiza la Asesoría Legal en oficio AL-A-1518-2024 de fecha 18 de noviembre del 2024, la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, en calidad de propietaria del proyecto “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, indica: (Folios: 2556)

Acusamos recibo del oficio de referencia y lo indicado por la Asesoría Legal en cuanto al siguiente punto:

“2- No consta en el expediente aportado que haya anuencia del Banco BCT S.A. quién actualmente es fideicomisario y banco agente del fideicomiso de garantía vigente, denominado: “Fideicomiso de Garantía Inversiones Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés”, para que éste se liquide. Lo que deberá ser verificado e integrado al expediente por su Departamento de previo a someter este caso al aval de la Comisión Reguladora de Turismo.

Para atender a este requerimiento nos permitimos hacer referencia al propio contrato de

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

fideicomiso, que contó con el aval de la Comisión Reguladora y cuya copia forma parte del expediente administrativo. Concretamente, nos referimos a las cláusulas 9.21.4 y 17.1, que disponen lo siguiente:

“Sección Novena - Obligaciones del Fiduciario: Serán obligaciones del Fiduciario, sin perjuicio de aquellas otras que sean dados por ley, las siguientes:

(...)

9.21.4.- Una vez cancelado totalmente el Crédito Garantizado, con la comprobación previa y por escrito que emita la Fideicomisaria Principal, el Fiduciario traspasará de inmediato el Patrimonio Fideicometido a la Fideicomitente a costa de ésta. La Fideicomitente podrá designar el asesor legal / notario de su escogencia para que otorgue los documentos y /o escrituras que sean necesarios en ese sentido y el Fiduciario y la Fideicomisaria comparecerán sin reparo alguno a otorgar la misma, salvo que existan saldos insolutos por concepto de honorarios del Fiduciario y/o gastos del Fideicomiso de Garantía pendientes de pago por parte de la Fideicomitente.”

“Sección Décima Séptima - Obligaciones de la Fideicomisaria: Serán obligaciones de la Fideicomisaria, sin perjuicio de aquellas otras que sean dadas por ley, las siguientes:

17.1.- Enviar las instrucciones que sean requeridas al Fiduciario, según lo establecido en este Fideicomiso de Garantía, incluyendo, en caso que se hayan cancelado totalmente, a favor de la Fideicomisaria, las Obligaciones Garantizadas y las demás obligaciones pecuniarias derivadas de este Contrato y de los Documentos del Financiamiento, y se hayan cumplido los fines para los cuales ha sido creado el presente Fideicomiso de Garantía, la emisión de la autorización para traspasar en devolución a la Fideicomitente el Patrimonio Fideicometido.”

De conformidad con lo anterior, no existe un procedimiento previo para que el banco agente manifieste su anuencia para que se liquide el fideicomiso, sino más bien, existe la obligación de que una vez que se haya cancelado en su totalidad el crédito, la Fideicomisaria debe enviar las instrucciones al Fiduciario, quien está igualmente obligado a traspasar en devolución al Fideicomitente el patrimonio fideicometido. Como se ha indicado en la documentación presentada, el propósito del refinanciamiento es precisamente repagar el crédito sindicado y sustituirlo por un nuevo financiamiento.

Los señores directores acogen la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios N° DCST-1047-2024 y N° DCA-0287-2024 de la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, así como el oficio N° AL-A-1518-2024 de la Asesoría Legal, aprobar la solicitud de Liquidación del Fideicomiso de Garantía “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés” y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía sobre

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, para efectos del Contrato Turístico.

RESUMEN DEL FIDEICOMISO EN GARANTÍA

NOMBRE:	“Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”		
FIDUCIARIO:	Servicios Fiduciarios SEFICOM S.R.L, cédula jurídica 3-102-798021.		
FIDEICOMITENTE:	Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica 3-102-648751.		
FIDEICOMISARIO:	▪ Banco Bac San José, S.A; cédula jurídica 3-101-012009		
ÁREA A TRASPASAR A FIDEICOMISO	Finca inscrita al folio real 5-2804-Z-000, plano catastro G-0013033-2022, con un área de 99 305 metros cuadrados.		
GARANTÍA DEL CRÉDITO	(1) Fideicomiso de garantía sobre la concesión donde se desarrolla y operará el proyecto, la cual se encuentra inscrita a Folio Real N° 5-2804-Z-000		
	(2) Fideicomiso de garantía (Separado del anterior), que incluirá las cuotas de la Sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L;		
FINES:	Refinanciamiento del Crédito Sindicado del que participa el Banco Bac San José, S.A; otorgado a dicha Empresa, para la construcción del componente hotelero que consiste en 107 llaves de hotel, para un total de 114 habitaciones, amenidades y áreas complementarias.		
MONTO:	\$ 100.000.000		
PLAZO:	121	meses (10 años)	

Condiciones a evaluar en la solicitud de aval de fideicomiso y el texto del mismo dentro del Contrato Turístico, según Dictamen C-103-2008 de la Procuraduría General de la República y los acuerdos de la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, de las siguientes sesiones: Sesión ordinaria No. 723, artículo 4, inciso III del día 13 de agosto del 2008; Sesión ordinaria N° 773 del miércoles 01 de diciembre del 2011 artículo 2, inciso III y Sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d) del día 30 de abril del 2014.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- 1- “El fideicomiso de garantía se constituye para garantizar una operación de crédito, debe quedar bien claro que el producto del crédito no puede ser desviado hacia otros fines que no sean la ejecución del proyecto turístico propiamente, ello para ser acordes con el espíritu de Ley N° 6990 y en resguardo de los bienes exonerados.”:

Cumple, cláusula 7.1 (g) , página 27

- 2- “Corresponde entonces a la Comisión Reguladora de Turismo autorizar expresamente la constitución del fideicomiso de garantía, siempre y cuando se garantice que el titular del contrato turístico sea el directo responsable ante el Instituto Costarricense de Turismo y el Ministerio de Hacienda del desarrollo y operación del proyecto hotelero y el adecuado uso y destino de los bienes exonerados durante el tiempo que se mantenga la relación de crédito, de suerte tal, que en caso de incumplimiento el Estado pueda recuperar los impuestos exonerados.”

Cumple, cláusula 7.1 (b), páginas 26 y 27.

- 3- “(...) el fiduciario del fideicomiso de garantía debe comprometerse a comunicar formalmente a la Comisión Reguladora de Turismo cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones por parte del fideicomitente, modificación del fideicomisario principal o el mismo fiduciario, o cualquier cambio sustancial en el mismo, así como la finalización del fideicomiso.”

Cumple cláusula 7.1 (c) , página 27.

- 4- “Debe también quedar claro, que, por la naturaleza del contrato turístico, no podrá operarse en ningún caso cambio de fideicomitente, y que, ante el eventual cambio del fiduciario, el fideicomitente no podrá modificar las estipulaciones y autorizaciones dadas en el acto constitutivo del fideicomiso de garantía.”

Cumple cláusula 7.1, (d), página 27

- 5- “ (...) debe incorporarse en el contrato constitutivo del fideicomiso, una cláusula en que se disponga, que ante el eventual incumplimiento de la obligación crediticia que conlleve a la venta definitiva de los bienes dados en garantía para satisfacer la obligación al acreedor, el adquirente de los bienes estará obligado a cancelar los impuestos dejados de pagar por causa de la exoneración”.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Cumple, cláusula 7.1 (d), página 27

- 6- Debe incorporarse en el contrato constitutivo del fideicomiso, una cláusula en la que se disponga expresamente que, en caso de eventual incumplimiento, en el edicto de subasta, los bienes que se encuentran dentro del edificio o inherentes al edificio del hotel sujeto al fideicomiso, tienen carga tributaria privilegiada en virtud de las exoneraciones propias de la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico.

Cumple, cláusula 7.1 (d) , página 27

- 7- Dentro del texto del fideicomiso de garantía final deberá constar expresamente el medio para recibir notificaciones por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, sita en su Secretaría de Actas, primer piso del edificio central del Instituto Costarricense de Turismo, costado noreste del Puente Juan Pablo Segundo, La Uruca, en horario de 8 a.m. a 4 p.m., de lunes a viernes. (Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III.

Cumple cláusula 7.1 (g), página 27

B) Comunicar a la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, propietaria del proyecto “Hotel Playa Pochote Resort - Península Papagayo”, que una vez firmado el “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”; deberá aportar en los 30 días posteriores, copia certificada, ante el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones del ICT, cuyo texto deberá coincidir con el avalado por la Comisión Reguladora de Turismo y en cumplimiento del Dictamen C-103-2008 de la Procuraduría General de la República.

C) Instruir al Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, dar seguimiento a los acuerdos del Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y de la Junta Directiva de la Institución, sobre la aprobación de la solicitud de Liquidación del Fideicomiso de Garantía “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés” y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”, del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751 y mantener informada a la Comisión Reguladora de Turismo.

D) Señalar a la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, que deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.

E) Comunicar a la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico, podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

F) Indicar a la empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, que deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la inobservancia establecida en el artículo 14 de la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico de 15 de julio de 1985, ello en cuanto al debido uso y destino de los bienes exonerados por medio del incentivo de presente inciso.

G) Notificar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T, de lo

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

H) Señalar como medio de comunicación la **dirección legal**: fax 2205 39 40, o bien al correo electrónico Andres Waisleder awaisleder@blplegal.com

ACUERDO FIRME

VII. Oficio DGT-0764-2024, respecto a Recomendación de corrección, por error material, el acuerdo CR-045-2024, sobre la Modificación a nivel de fechas del cronograma de construcción, del proyecto de hospedaje “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DGT-0764-2024 y el N° DGT-0763-2024, suscritos por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, sobre recomendación de corrección, por error material del acuerdo CR-045-2024, sobre la Modificación a nivel de fechas del cronograma de construcción, del proyecto de hospedaje “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

Explica el señor Gustavo Alvarado que este tema se trata de los ajustes de fecha y lo van a ver frecuentemente en proyectos que están en proceso de construcción, qué van moviendo fechas conforme el proyecto pueda adelantarse o atrasarse, obviamente estamos hablando de proyectos complejos en su desarrollo y finalización, el tema de las fechas que queden ajustadas debidamente en el contrato, es para tener claridad de la vigencia de los contratos turísticos. Les explica que, para el caso de hotelería, la vigencia de los contratos es de siete años, por eso es importante todos los ajustes de fechas. En este caso, lo que tienen es un error material qué se cometió a lo interno y lo que debe leerse correctamente es que el inicio de operaciones de este proyecto será el 30 de agosto de 2025, por lo que se presenta para que quede ajustado al contrato la fecha de inicio de la operación del proyecto Homewood, ubicada en la zona de Cariari en Belén de Heredia.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios N° DGT-0764-2024 y el N° DGT-0763-2024, suscritos por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y de acuerdo al análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, aprobar la corrección, por error material, del acuerdo CR-045-2024 de fecha 27 de junio del 2024, sobre la Modificación a nivel de fechas del cronograma de construcción del proyecto de hospedaje “**Hotel Homewood**

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Suites Cariari by Hilton", propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico.

Lo anterior, al error material, que se consignó en el Protocolo DGT-0544-2024 de fecha 20 de junio del 2024, al indicarse como fecha de finalización de la construcción el día 04 de abril de 2015, siendo lo correcto **04 de abril del 2025**.

Por lo tanto, de acuerdo al cronograma de construcción, firmado por el Arq. Javier Rojas Cordero; de la empresa Rojas Arquitectos & Asociados S.A; Carnet: A-7230 y por el Sr. Atsushi Matsumoto, en calidad de Apoderado Generalísimo de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, se determinan las siguientes fechas: (**Folios**: 977):

Movimientos de tierras: 15 de enero, 2024 al 13 de febrero, 2024

Fecha de inicio de Construcción: 15 de enero, 2024

Fecha de Finalización de Construcción: 04 de abril del 2025

Fecha de inicio de Equipamiento: 22 de enero, 2025

Fecha de finalización de Equipamiento: 16 de mayo, 2025

Prueba de equipos y sistemas: Del 15 de abril al 30 de agosto 2025

Inicio de operaciones: **30 de agosto, 2025**

Dicha corrección tiene incidencia en el acuerdo CR-045-2024 de fecha 27 de junio del 2024, sobre la modificación de las fechas del cronograma de construcción, para efectos del Contrato Turístico. Así mismo, en la notificación del acuerdo realizada mediante correo electrónico de fecha 01 de julio del 2024. (**Folios de referencia**: 1037).

B) Indicar a la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, en calidad de propietaria del proyecto "Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton" que deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.

C) Comunicar a la empresa, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico, podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

D) Señalar que la empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la inobservancia establecida en el artículo 14 de la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico de 15 de julio de 1985, ello en cuanto al debido uso y destino de los bienes exonerados por medio del incentivo de presente inciso.

E) Comunicar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo, cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T.; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

F) Notificar la presente resolución al correo electrónico: matsushi@corobicicp.co.cr

ACUERDO FIRME

VIII. Oficio DCA-0228-2024, sobre recomendación de Modificación a nivel de fechas del cronograma de construcción y fecha de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje “Hotel Hyatt Centric San José Escazú”, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A; cédula jurídica 3-101-478633, para efectos del Contrato Turístico N° 1142.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCA-0228-2024 y el N° DCA-0227-2024, suscritos por la Dirección la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, con relación a recomendación de modificación a nivel de fechas del cronograma de construcción y fecha de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje “Hotel Hyatt Centric San José Escazú”, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A; cédula jurídica 3-101-478633, para efectos del Contrato Turístico N° 1142.

Explica el señor Gustavo Alvarado que este otro es un caso semejante y debido a que estamos sesionando el día de hoy, la fecha correcta que inició operaciones el proyecto Hyatt Centric San José Escazú sería el 20 de noviembre del 2024. Es un proyecto que ya inauguró la semana pasada, es decir, ya está operando, pero le parece que, de las fechas, como les indicaba anteriormente, el ajuste en el contrato turístico y el inicio de operaciones debe quedar para el 20 de noviembre del 2024.

Manifiesta el señor Juan Carlos Brenes, que tal vez si puede ampliar la incidencia de las fechas si tiene o no incidencia en el plazo de consolidación de los proyectos para efectos de futuros trámites de exoneración de los beneficios en general.

Comenta el señor Gustavo Alvarado, que hubo un momento histórico en que los contratos turísticos no tenían plazo de finiquito, es decir, eran totalmente abiertos, qué significaba esto, pues que se interpretaban que podían seguir exonerando a perpetuo, pero hubo un pronunciamiento de la Contraloría General de la República de hace algunos años que indicó que no, eso no es la lógica de la Ley de incentivos turísticos, sino que se entendiera que el tema de otorgar un incentivo por parte del Estado es una ayuda, por así señalarlo, mientras las empresas se consolidan. Y, por lo tanto, no debe ser visto como un contrato eterno, se hizo un estudio hace algunos años por esta institución, y se determinó que, efectivamente, para el caso de hotelería, los contratos turísticos como una ayuda por parte del Estado en la materia de la exoneración de la parte de constructiva y equipamiento no debe ser mayor de los siete años, eso que implica que vuelve a obtener beneficios fiscales nuevamente la parte constructiva y equipamiento y, eventualmente, un cambio de mobiliario, a los cinco años o antes dependiendo del uso de las instalaciones, puede ser también exonerado, finalizado los siete años el contrato fenece en la parte de exoneración, no así en parte de las obligaciones del resguardo de los bienes que fueron debidamente exonerados, entonces, por eso resulta importante el tema que quede claramente establecido cual es la fecha de inicio de operaciones para la vigencia de este contrato, como les señalaba, en este caso, será de siete años para la parte hotelera.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en los oficios N° DCA-0228-2024 y el N° DCA-0227-2024, suscritos por la Dirección la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, así como lo indicado en resolución G-2210-2024, de la Gerencia General de la institución, aprobar la modificación a nivel de fechas del

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

cronograma de construcción y de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje “Hotel Hyatt Centric San José Escazú”, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A; cédula jurídica 3-101-478633, para efectos del Contrato Turístico N° 1142.

Se aporta cronograma de construcción, firmado por el Ingeniero Juan Pablo Quesada Palma, portadora de la cédula de identidad N° 2-0204-0744, carné de Colegio de Ingenieros y Arquitectos N° IC-27076, debidamente incorporado en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

- ✓ Fecha de inicio de construcción: 15 mayo 2023
- ✓ Fecha de finalización de construcción 25 de octubre, 2024
- ✓ Fecha de inicio de mobiliario/equipo: 19 de marzo, 2024
- ✓ Fecha de Fin de mobiliario/equipo: 02 de setiembre, 2024
- ✓ Fecha de Pre apertura del Hotel: 10 de agosto al 20 de noviembre, 2024
- ✓ Fecha de inicio de operación: 20 de noviembre, 2024

B) Señalar a la empresa que deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.

C) Comunicar a la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A; cédula jurídica 3-101-478633, en calidad de propietaria del proyecto “Hotel Hyatt Centric San José Escazú”, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la declaratoria y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas.

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

D) Indicar que la empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

inobservancia establecida en el artículo 14 de la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico de 15 de julio de 1985, ello en cuanto al debido uso y destino de los bienes exonerados por medio del incentivo de presente inciso.

E) Comunicar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

F) Señalar como lugar de notificaciones: Proyecto de estilo de vida Avenida Escazú, el que esta contiguo al costado este del Hospital Cima, Edificio 205., Piso 5; Oficina 5, email: dcampos@caribehospitality.com con atención a Daniel Campos Lara. Domicilio Contractual: Proyecto de estilo de vida Avenida Escazú, el que esta contiguo al costado este del Hospital Cima, Edificio 205., Piso 5; Oficina 5. **Teléfono:** 2208-88-90

ACUERDO FIRME

IX. Oficio DCA-0180-2024, respecto a recomendación de Aprobación de Modificación a nivel de infraestructura del establecimiento “Hotel Puerto”, propiedad de la empresa Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A, cédula jurídica N° 3-101-314671, para efectos del Contrato Turístico N° 1133.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCA-0180-2024 y el N° DCA-0179-2024, suscritos por la Dirección Competitividad y Sostenibilidad Turística, con relación a recomendación de aprobación de modificación a nivel de infraestructura del establecimiento “Hotel Puerto”, propiedad de la empresa Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A, cédula jurídica N° 3-101-314671, para efectos del Contrato Turístico N° 1133.

Explica el señor Javier Cordero, que este es un proyecto que ya inició operaciones en junio del 2024, y que como lo señaló el Sr. Gustavo Alvarado, dentro del proceso para lo del contrato, se valoró lo que

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

son planos constructivos para determinar claramente cuál es la propuesta de inversión que se van a desarrollar en este caso específico, una vez que inició operaciones, se hace la supervisión correspondiente, y se logran determinar algunos cambios en la infraestructura, ejemplo; algunos ajustes en el área de lavandería, en la ubicación de las oficinas centrales de las oficinas administrativas, algunas bodegas, etc., eso es importante que se termine y que se modifique para efectos del contrato turístico, sobre todo, para que se ajuste a los planes de compra que ellos nos están presentando, tal como lo explicaron a los compañeros anteriormente, los planes de compra es un listado sobre aquellos bienes indispensables que van a necesitar para la prestación del servicio, en ese caso específico, se habla del área de lavandería y el hecho que se está aprobando esa modificación de infraestructura va a permitir que en el plan de compras se pueda someter todo lo que es el equipamiento, las lavadoras, secadoras, para que posteriormente se continúe con el proceso de exoneración, específicamente lo que está sucediendo con ese hotel, reitero que ya inició operaciones el 30 de junio.

Consulta el señor Juan Carlos Brenes; si en este caso, que ya es un proyecto que ya inició operaciones ¿Cuándo hace este cambio en infraestructura, ustedes vuelven a analizar todos los indicadores iniciales por los cuales se le dio el contrato? Me imagino que el cambio es para bien probablemente, no creo que sea la disminución, pero cuando se hace un estudio a nivel inicial de un proyecto que se revisan ciertos indicadores para decir que, efectivamente es viable, el proyecto, cuando hay un cambio en infraestructura como este tipo, digamos que me imagino que es hacia la mejora probablemente y me preocuparía más si fueran de desmejora del servicio. ¿Pero si hay cálculos de indicadores, o consideran que no es necesario?

Indica el señor Javier Cordero, que normalmente ese acuerdo al tipo de ajuste, si va a generar un ajuste en los parámetros de evaluación tanto en la parte económica en cuanto a lo que es la infraestructura de inversión financieramente todos los indicadores operativos, igualmente en planos. En este caso específico, es importante tomar en consideración que la huella del proyecto se mantiene exactamente igual, sea lo que es el edificio como tal, se mantiene en lo que se hizo que fue una ubicación de áreas. ejemplo el área de oficinas centrales se encontraban a bajo ahora lo pusieron en el tercer piso. En una zona más amplia que va a permitir un equipamiento mejor, igualmente, eso genera un ajuste en los salones de conferencias que estaban en el segundo piso, pero todo se mantiene dentro de la misma huella que representa este caso qué no es necesario hacer un ajuste en cuanto lo que es un estudio de la propuesta de inversión, y a efectos de planos constructivos no genera un cambio porque se mantiene la huella, simplemente es una reubicación de área, tal vez el espacio si es importante porque era el área de lavandería, pero ese, si estaba contemplado en los planos originales, lo que se detallaba en una pequeña área, la reubicaron se aprovecha para incorporarlo entre esa infraestructura. Pero lo que es el equipamiento sí tendría un impacto financiero, ya estaba contemplado dentro del plan de inversión, ahora igualmente recordamos que eso es importante, porque todo lo que es la fase constructiva, tomando en consideración la fecha de inicio de construcción hasta la fecha de inicio operaciones, pueden optar por el beneficio de una exoneración del 100 % de los impuestos.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en los oficios N° DCA-0180-2024 y el N° DCA-0179-2024, así como lo indicado en la resolución G-1972-2024, de la Gerencia General de la institución, aprobar la modificación a nivel de infraestructura del establecimiento de hospedaje **"Hotel Puerto"**, propiedad de la empresa **Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A**, cédula jurídica N° 3-101-314671, para la inclusión y exclusión de la siguiente infraestructura, para efectos del Contrato Turístico.

La **inclusión y reconfiguración de espacios** de la siguiente infraestructura:

Primer Nivel

- Un (1) servicio sanitario (Ley N° 7600), adicional al registrado, para un total de dos.
- Una (1) oficina de seguridad con servicio sanitario adicional, a la registrada, localizándose una de ellas al costado izquierdo del edificio (Entrada por avenida 6) y, otra en el área trasera al edificio (Salida por calle 7). Previo al ingreso al estacionamiento. Total, dos (2) puestos de control de ingreso.
- El área de estacionamiento se amplía a 27 espacios.
- Una (1) Bodega de Almacenamiento para la cocina y, ampliación del área de Lavandería. (Se remueve la oficina de Gerencia, para el segundo piso).
- Se traslada el área de proveeduría al sector de ingreso sobre avenida 6, junto al ingreso de la mercadería.
- Se reconfigura el acceso y zona de trabajo del área de cocina.
- Se reconfigura el área de los baños de empleados, eliminado los que se encontraban sobre el eje D, y concentrándolos en la parte trasera donde están los vestidores, ampliando el área del espacio para cada sexo, manteniendo una ducha en cada uno y agregando un casillero.
- El espacio de proveeduría se mueve para el sector del ingreso sobre la Avenida 6, quedando junto al ingreso de la mercadería.
- Se agrega espacio para ductos de basura y ropa, mismo que por su logística de funcionamiento, aplica en todos los niveles.
- Área de lavandería (No se incluyó en la descripción de obras a construir, si contemplada en planos constructivos, entre los ejes 1 y 2, D con E. (Aprobados en oficio DGT-0376-2021 de fecha 01 de noviembre del 2021).

Segundo Nivel

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- Se mantiene los espacios de atención a los turistas, los cuales con: Terraza principal, 2 salones de conferencias y batería de baños. Se aclara que la terraza principal no es un espacio abierto hacia el exterior.
- Espacio de servicios de comida y parte de la terraza posterior, indicado en planos constructivos, se modifica, quedando el mismo como espacio de oficinas administrativas, sala de reuniones y servicios sanitarios de colaboradores.
- El restante espacio de la terraza posterior, es cerrado para ubicarse los equipos de aire acondicionado.
- Se agrega closets de blancos y elevador de comidas, que conecta con la cocina.
- Se agrega Cuarto de TI (Se localiza en el espacio asignado (Según planos constructivos) a la terraza exterior)
- Se agrega comedor, zona de descanso para colaboradores. (Se localiza en el espacio asignado (Según planos constructivos) a la terraza exterior)
- Un (1) servicio sanitario.
- Es importante indicar, que el almacenamiento del mobiliario de los eventos, están distribuidos en todo el Nivel, no es una bodega en específico.

La **exclusión** de la siguiente infraestructura:

- Terraza exterior (En el espacio, se reubica un área servicio de comidas; Oficina de Gerencia, ventas y otros; una sala de reuniones, servicio sanitario, cuarto de equipos de aire acondicionado y cuarto de TI).
- Área de servicio de comidas con bodega y ascensor.

Por lo tanto, el establecimiento “**Hotel Puerto**”, propiedad de la empresa **Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A**, cédula jurídica N° 3-101-314671, dispondrá de la siguiente infraestructura:

Primer Nivel

- Un (1) área de lobby
- Un (1) área de recepción
- Un (1) área de espera frente al área de recepción
- Un (1) área de bar
- Un (1) servicio sanitario hombres
- Un (1) servicio sanitario en cumplimiento de la Ley N° 7600
- Circulación vertical
- Estacionamiento para 27 vehículos

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- Dos (2) oficinas de seguridad
- Una (1) oficina de proveeduría
- Un (1) servicio sanitario mujeres
- Un (1) servicio sanitario hombres
- Un (1) área de cocina con ascensor para comida preparada y cuarto frío
- Un (1) área de papelería y bodega
- Un (1) cuarto de máquinas para sistema eléctrico y mecánico y tanque de agua
- Un (1) vestidor de mujeres con servicio sanitario
- Un (1) vestidor de hombres con servicio sanitario
- Un (1) cuarto de tableros eléctricos
- Pasillo de servicio para empleados
- Salida de emergencia (2 escaleras)
- Un (1) cuarto de basurero con acceso al exterior del edificio
- Un (1) área de lavandería
- Una (1) bodega de almacenaje de la cocina
- Ascensor de ropa/basura

Segundo Nivel

- Una (1) Terraza principal
- Una (1) recepción de eventos
- Dos (2) salas de conferencias
- Una (1) batería de servicios sanitarios mujeres
- Una (1) batería de servicios sanitarios hombres
- Un (1) servicio sanitario en cumplimiento de la Ley N° 7600
- Circulación vertical
- Pasillo de conexión
- Un (1) cuarto de limpieza
- Salida de emergencias
- Ascensor de ropa y basura
- Oficina Gerencia, ventas, otros, con mobiliario modular
- Una (1) sala de reuniones
- Un (1) comedor de empleados
- Un (1) servicio sanitario
- Un (1) cuarto equipo de aires acondicionados
- Un (1) cuarto de Ti
- Un (1) closets blancos
- Un (1) elevador de comidas

Tercer Nivel

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- Cuatro (4) habitaciones junior suites
- Ocho (8) habitaciones estándar
- Dos (2) habitaciones en cumplimiento con la Ley N° 7600
- Pasillo de circulación
- Un (1) cuarto de blancos
- Una (1) pileta de aseo
- Circulación vertical principal con elevador
- Salida de emergencia
- Ascensor de ropa/basura

Cuarto Nivel

- Cuatro (4) habitaciones junior suites
- Ocho (8) habitaciones estándar
- Dos (2) habitaciones en cumplimiento con la Ley N° 7600
- Pasillo de circulación
- Un (1) cuarto de blancos
- Una (1) pileta de aseo
- Circulación vertical principal con elevador
- Salida de emergencia
- Ascensor de ropa/basura

B) Indicar a la empresa que deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.

C) Comunicar a la empresa, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico, podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

D) Notificar a la empresa **Bacalpo Balance de Cargas y Logística Portuaria S.A.**, cédula jurídica N° 3-101-314671, propietaria del proyecto hotelero denominado **“Hotel Puerto”**, que en caso de que se contemple la figura de Fideicomiso, si bien no representa inconveniente alguno a nivel de la Declaratoria, sí deben tomarse en cuenta las siguientes recomendaciones a nivel del Contrato Turístico, las cuales deben ser incluidas dentro de la redacción del contrato de fideicomiso, previo a la firma del contrato turístico:

1- Indicación expresa en el sentido de que el producto del crédito no puede ser desviado hacia otros fines que no sea la ejecución del proyecto turístico propiamente.

2- Garantía de que el titular del Contrato Turístico será el directo responsable ante el ICT y ante el Ministerio de Hacienda del desarrollo y operación del proyecto hotelero y el adecuado uso y destino de los bienes exonerados, durante el tiempo que se mantenga la relación de crédito.

3- Compromiso del Fiduciario de comunicar formalmente a la Comisión Reguladora de Turismo cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones por parte del Fideicomitente, modificación del Fideicomisario principal o del mismo Fiduciario; así como cualquier otro cambio sustancial en el mismo y el momento de su finalización.

4- Aclaración en el sentido que ante el eventual incumplimiento de la obligación crediticia que conlleve a la venta definitiva de los bienes dados en garantía para satisfacer la obligación al acreedor, el adquirente de los bienes, estará obligado a cancelar los impuestos dejados de pagar por causa de la exoneración.

E) Comunicar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T.; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T., de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

F) Señalar como medio de comunicación de la empresa los correos electrónicos legal@grupodelsol.cr; oscarkeithr@gmail.com ; dvargas@grupodelsol.cr; lviales@grupodelsol.cr

ACUERDO FIRME

X. Oficio DCA-288-2024, con relación a traslado del oficio DCA-285-2024, sobre solicitud de aprobación de modificación de fecha de inicio de operaciones del proyecto ESH Hotel & Spa, propiedad de la empresa Esh Hotel S.A., cédula jurídica 3-101-861278.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCA-288-2024 y N° DCA-285-2024, elaborados por el departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, así como la resolución N° G-2396-2024 de la Gerencia General, con los que se presenta la recomendación a la solicitud de aprobación de modificación de fecha de inicio de operaciones del proyecto ESH Hotel & Spa, propiedad de la empresa Esh Hotel S.A., cédula jurídica 3-101-861278.

Explica el señor Gustavo Alvarado que, básicamente, este es un ajuste en el tema de la fecha de inicio de operaciones, en este caso, es un proyecto que está pronto a iniciar e inaugurar y que la fecha propuesta que estamos señalando para tomar en consideración como inicio de operaciones es del 13 de diciembre del 2024, con lo cual estamos a tres días para que quede ajustado debidamente esta fecha de inicio de operaciones.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios N° DCA-288-2024 y N° DCA-285-2024, elaborados por el **departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones**, el análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, así como en la resolución G-2396-2024, emitida por la Gerencia General, aprobar la modificación a nivel de fecha de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje denominado **ESH Hotel & Spa**, propiedad de la empresa **ESH Hotel S.A.**, cédula jurídica **3-101-861278**.

B) De acuerdo al cronograma de construcción aportado y firmado por el por la Ingeniera Alejandra Virginia Castro Fonseca, en condición de miembro activo, se indica las siguientes fechas:

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Fecha de inicio de construcción: 24 de junio de 2024

Fecha de finalización de construcción: 13 de diciembre de 2024

Fecha de inicio equipamiento: 29 de noviembre de 2024

Fecha de Finalización de equipamiento: 12 de diciembre de 2024

Fecha prevista de inicio de operaciones: **13 de diciembre de 2024**

C) Señalar que la empresa deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.

D) Comunicar a la empresa **Esh Hotel S.A.**, cédula jurídica **3-101-861278**, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la declaratoria y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas.

E) Indicar a la empresa **ESH Hotel S.A.**, cédula jurídica **3-101-861278**, en calidad de propietaria del proyecto ESH Hotel & Spa, que en caso de que se contemple la figura de Fideicomiso, si bien no representa inconveniente alguno a nivel de la Declaratoria, sí deben tomarse en cuenta las siguientes recomendaciones a nivel del Contrato Turístico, las cuales deben ser incluidas dentro de la redacción del contrato de fideicomiso, previo a la firma del contrato turístico:

- i. Indicación expresa en el sentido de que el producto del crédito no puede ser desviado hacia otros fines que no sea la ejecución del proyecto turístico propiamente.
- ii. Garantía de que el titular del Contrato Turístico será el directo responsable ante el ICT y ante el Ministerio de Hacienda del desarrollo y operación del proyecto hotelero y el adecuado uso y destino de los bienes exonerados, durante el tiempo que se mantenga la relación de crédito.
- iii. Compromiso del Fiduciario de comunicar formalmente a la Comisión Reguladora de Turismo cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones por parte del Fideicomitente, modificación del Fideicomisario principal o del mismo Fiduciario; así como cualquier otro cambio sustancial en el mismo y el momento de su finalización.
- iv. Aclaración en el sentido que ante el eventual incumplimiento de la obligación crediticia que conlleve a la venta definitiva de los bienes dados en garantía para satisfacer la obligación al acreedor, el adquirente de los bienes, estará

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

obligado a cancelar los impuestos dejados de pagar por causa de la exoneración.

F) Notificar a la empresa que, en caso de cualquier cambio en su actividad, cambio en el número de habitaciones y servicios complementarios aprobados por el I.C.T.; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T., de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas.

G) Señalar para efectos de notificación los siguientes medios electrónicos: correos electrónicos: jaime@eshhotel.com, jaime.bravo.cr@gmail.com.

ACUERDO FIRME

Los siguientes oficios por recomendación del señor Gustavo Alvaro, secretario técnico, se dejan para estudio de los señores directores, con el fin de discutirlos en una próxima sesión.

- Oficio N° DGT-0771-2024, con propuesta de plazo de ejecución – Contrato Turístico - Una Única Vez - Estudio Plazo de Consolidación de las Empresas Turísticas, Capítulo 7. Recomendaciones; Punto 7.3. Aplicaciones, incisos 7.3.2. Agencia de Viajes Receptivas; 7.3.4. Transporte Acuático; 7.3.5. Arrendamiento de Vehículos a Turistas extranjeros y nacionales.
- Oficio N° DCST-1020-2024, con recomendación de la solicitud de Contrato Turístico del establecimiento Agencia de Viajes Receptiva Serendipity, propiedad de la empresa Serendipity de Costa Rica S.A; cédula jurídica N°3-101-127789.

Se acoge la sugerencia del señor Alvarado y al respecto:

SE ACUERDA:

Dejar para estudio de los señores miembros de la Comisión Reguladora, con el fin de discutirlos en una siguiente sesión, los oficios:

1. Oficio N° DGT-0771-2024, con propuesta de plazo de ejecución – Contrato Turístico - Una Única Vez - Estudio Plazo de Consolidación de las Empresas Turísticas, Capítulo 7. Recomendaciones; Punto 7.3. Aplicaciones, incisos 7.3.2. Agencia de Viajes Receptivas; 7.3.4. Transporte Acuático; 7.3.5. Arrendamiento de Vehículos a Turistas extranjeros y nacionales.

Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

2. Oficio N° DCST-1020-2024, con recomendación de la solicitud de Contrato Turístico del establecimiento Agencia de Viajes Receptiva Serendipity, propiedad de la empresa Serendipity de Costa Rica S.A; cédula jurídica N°3-101-127789.

ACUERDO FIRME

4- GESTION DEL RIESGO

No se agendaron temas.

Sin más asuntos que tratar, al ser las trece horas con cuarenta minutos, del día martes diez de diciembre del dos mil veinticuatro, se levanta la Sesión Ordinaria Virtual N° 903 de la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990, Incentivos para el Desarrollo Turístico.

MBA. WILLIAM RODRÍGUEZ LÓPEZ
MINISTRO DEL ICT

ANNIA UREÑA UREÑA
SECRETARIA DE ACTAS