



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

### ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 907

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 907, 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 04 de marzo de 2025, a partir de las catorce horas con un minuto, con la participación de los siguientes directores:

#### **Asistentes:**

- Sra. Melissa Hernández Novoa, representante suplente del ICT, quien preside.
- Sra. Adriana Carvajal, representante suplente del Ministerio de Hacienda.
- Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del MEIC.
- Sra. Sara Jiménez Fuentes, representante titular del sector privado (CANATUR)
- Sr. Tadeo F. Morales Gómez, representante titular del sector privado.

#### **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.
- Laura Zúñiga Solís.

#### **Asesoría Legal:**

- Licda. Rosibel Ureña Cubillo, Asesoría Legal.
- Lic. Luis Rojas Murillo, Asesoría Legal.

### **1. GENERALIDADES**

#### **APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.**

La señora Melissa Hernández, representante suplente del ICT y quien preside, da lectura al Orden del día y los señores directores están de acuerdo y la prueban.



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

### **ARTICULO 1: LECTURA Y APROBACION DE ACTAS.**

Con el siguiente cuórum funcional se lee y aprueba el acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 906, realizada el 11 de febrero del 2025:

- Sra. Melissa Hernández Novoa, representante suplente del ICT, quien preside.
- Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del MEIC.
- Sra. Sara Jiménez Fuentes, representante titular del sector privado (CANATUR)
- Sr. Tadeo F. Morales Gómez, representante titular del sector privado.

### **ARTÍCULO 2: PRESIDENCIA**

No se presentaron temas.

### **ARTICULO 3: ASUNTO DE LOS DIRECTORES**

No se presentaron temas.

### **ARTÍCULO 4: SECRETARÍA TÉCNICA**

No se agendaron temas.

### **ARTÍCULO 5: ASESORÍA LEGAL**

No se agendaron temas.

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

No se agendaron temas.

## **2. RENDICIÓN DE CUENTAS**

No se agendan temas.

## **3. ESTRATEGIA**

### **Solicitudes de Contrato Turístico**



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

### I. Oficio N° DCST-106-2025, en relación con el traslado del oficio DCA-099-2025 sobre solicitud de aprobación del Contrato Turístico del proyecto de hospedaje denominado Hotel Hyatt Place San José Cariari, propiedad de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-106-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el N° oficio DCA-099-2025 del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, mediante los cuales se presenta la *recomendación de la solicitud de aprobación del Contrato Turístico del proyecto de hospedaje denominado Hotel Hyatt Place San José Cariari, propiedad de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173.*

Explica el señor Gustavo Alvarado que de acuerdo al análisis de la documentación presentada y que consta en el expediente, así como lo señalado en el oficio **AL-A-004-2025**, en el que se aprueban los aspectos legales, es criterio técnico que se proceda a la recomendación ante la Comisión Reguladora de Turismo, la aprobación del Contrato Turístico, para el proyecto de hospedaje denominado **Hotel Hyatt Place San José Cariari**, propiedad de la empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica **3-101-660173**.

La Asesoría Legal recomienda ajustar la advertencia sobre la no aplicación de incentivos a la inversión del Proyecto previa a la firma del Contrato Turístico para que refleje el caso concreto de esta solicitud que sólo exonerará equipamiento (bienes muebles).

Los señores directores están de acuerdo y al respecto:

#### **SE ACUERDA:**

A) Con fundamento en los oficios N° DCST-106-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el oficio N° DCA-099-2025 del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, de acuerdo al análisis de la documentación presentada y que consta en el expediente, así como lo señalado en el oficio N° **AL-A-004-2025**, en el que se aprueban los aspectos legales, y de conformidad con lo establecido en la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y sus reformas, artículo 7, inciso a, acápite i), ii), iii), el Reglamento a la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico N° 6990, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR y sus reformas, en cuenta la reforma integral del Decreto Ejecutivo N° 35971 del 24 de marzo del 2010, vigente desde su publicación en La Gaceta N° 107 del día 03 de junio del 2010, aprobar la solicitud del Contrato Turístico a nivel de equipamiento y mobiliario, presentada por la empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica **3-101-660173**, para el proyecto hotelero denominado **Hotel Hyatt Place San José Cariari**.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

B) Por la conceptualización del proyecto planteado, otorgar los incentivos fiscales únicamente para el equipamiento y el mobiliario del proyecto hotelero.

C) Aceptar al señor **Rodrigo Jaikel Gazel**, mayor, cédula de identidad **1-0449-0045**, en su condición de Apoderados Generalísimos de la empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica **3-101-660173**, propietaria del proyecto de hospedaje **Hotel Hyatt Place San José Cariari**.

D) Comunicar a la empresa lo siguiente:

1. Que el plazo de este contrato se establecerá de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, publicado en La Gaceta No. 107 del jueves 3 de junio de 2010 y la resolución de la Gerencia G-2247-10, publicado en La Gaceta No.201, en la cual se establece en el por tanto segundo, que para la actividad de hospedaje el plazo de consolidación es de 7 años, en el caso específico del proyecto de hospedaje denominado **Hotel Hyatt Place San José Cariari**, la eficacia del Contrato Turístico será a partir de la fecha de formalización (firma del Contrato Turístico).
2. Que las empresas dedicadas a los servicios de hotelería gozarán de los siguientes incentivos: Artículo 32.
  - Exención de todo tributo y sobretasa que se aplique a la importación o compra local de bienes indispensables para el funcionamiento o instalación de empresas nuevas, o de las establecidas que ofrezcan nuevos servicios. Estos bienes deben guardar una relación estrecha con la actividad a que serán destinados. Dentro de los beneficios a disfrutar dentro del plazo de vigencia dentro del contrato, se tendrán la actualización y modernización de los servicios ya existentes.
  - El mismo beneficio fiscal aplicará para toda compra de aquellos bienes necesarios para la construcción, ampliación y / o remodelación de los edificios donde desarrollan sus actividades y para su equipamiento de acuerdo al incentivo establecido en el artículo 7, inciso a, acápite i de la Ley 6990; sin embargo, dichas operaciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre las ventas, de conformidad con la legislación tributaria vigente. Respecto a

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

los bienes que se consideran indispensables se aplicará lo establecido en el artículo 1º, inciso j) y en el artículo 2º del presente Decreto.

3. Que Las exenciones anteriores no se otorgarán para la importación de bienes similares a los que se fabriquen en el territorio de los países signatarios del Convenio sobre el Régimen Arancelario y Aduanero Centroamericano en igualdad de condiciones en cuanto a calidad, cantidad y precios, a juicio del Ministerio de Economía, Industria y Comercio. Dicho Ministerio queda facultado para emitir autorizaciones semestrales sobre los productos en los que no existe fabricación centroamericana en las citadas condiciones.
4. Que el equipamiento realizado de previo a la eventual firma del contrato, no podrá obtener ningún tipo de incentivo.
5. Que 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.
6. Que el contrato incluirá todas las obligaciones establecidas en la Ley No. 6990 (sus reformas) y su Reglamento, así como las adicionales exigidas por la Comisión Reguladora de Turismo.
7. 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.

E) Indicar a la empresa gestionante del Contrato Turístico que, debe de existir proporcionalidad e integralidad, entre el servicio principal (Hospedaje) y los servicios complementarios que se ofrezcan.

F) Señalar a la empresa **Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173** que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el)

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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 un 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.

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.

G) Informar a la empresa **Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173**, que ha de tomar en consideración que al optar por los beneficios que confiere la Ley 6990 de Incentivos para el Desarrollo Turístico, la figura de arrendamiento de locales o bien de instalaciones afectadas o equipadas con bienes exonerados al amparo de la ley de marras, generaría inobservancia a la prohibición establecida en el artículo 14 de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y en el artículo 27 de su reglamento:

“Artículo 14. Las personas físicas o jurídicas que importen materiales de construcción, mobiliario, equipo o cualesquiera otros artículos que hayan sido exonerados al amparo de la presente ley y los vendieron, arrendaron, prestaron o negociaron en cualquier forma, o les dieron un uso diferente al que motivó la exoneración o el beneficio, serán sancionados con una multa igual a diez veces el valor de la exoneración sin perjuicio de cualesquiera otras sanciones de orden penal o civil que les puedan caber”

Reglamento a la Ley 6990.

Artículo 27.-Las empresas que hayan adquirido bienes exonerados al amparo de la Ley y este reglamento, y sin previa autorización los vendiere, arrendare, prestare o negociare de cualquier forma, o los

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

usare para fines distintos al que motivó la exoneración o el beneficio, serán sancionados por la Dirección, con una multa de diez veces el monto de los impuestos exonerados sobre los bienes enajenados, sin perjuicio de otras sanciones de orden penal o civil que les fueran aplicables.

Asimismo, los beneficios previstos en la Ley, están condicionados, de manera resolutoria, al pleno acatamiento de los preceptos, requisitos y fines que regulan el otorgamiento, así como al correcto uso y destino previsto, de los bienes y servicios sobre los que haya recaído la exención que disfruta determinado sujeto.

De igual manera, en el caso del contrato de arrendamiento, afectaría las obligaciones de la empresa **Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173**, en cuanto a que es ella la directamente obligada ante el ICT a desarrollar la actividad turística de hospedaje y sus servicios complementarios, no mediante otras personas físicas y jurídicas, lo que podría implicar infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas, según el punto J. de la resolución de la Gerencia General G-0883-2021 del 09 de junio del 2021. 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.

La anterior eventual afectación de las obligaciones de la declaratoria turística podrían a su vez afectar un eventual contrato turístico en el caso, toda vez que según el artículo 17 del reglamento a la Ley 6990:

“Artículo 17.-Será requisito general indispensable, que las personas físicas o jurídicas interesadas en la obtención de los incentivos de la Ley, hayan sido previamente calificadas como actividad turística en forma definitiva por la Gerencia General del Instituto, de acuerdo con las regulaciones vigentes. Sin esta calificación no se podrá dar trámite a ninguna solicitud de contrato turístico.

En caso de que a la empresa con contrato turístico le fuera cancelada la declaratoria turística por la Gerencia General del Instituto, se procederá

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

a iniciar el trámite de cancelación del respectivo contrato. Lo anterior deberá comunicarse de inmediato a la Secretaría.

La calificación de actividad turística no compromete al Instituto ni a la Comisión al otorgamiento de un contrato turístico y sus incentivos, ya que éstos se evaluarán y aprobarán con base en los requisitos establecidos por la Ley, este reglamento y la Comisión.”

H) Notificar al administrado que a efectos de la formalización de su Contrato Turístico deberá observarse lo establecido en los artículos 19 y 20 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR del 5 de diciembre de 1995 y sus reformas, según se transcribe a continuación:

“(…) Artículo 19 - (...) Una vez aprobada la solicitud, la Secretaría tramitará ante la Gerencia del Instituto el otorgamiento del contrato. La Gerencia del Instituto otorgará el contrato mediante la debida formalización dentro de los quince días siguientes a la fecha en que recibió la respectiva documentación.”

Artículo 20.- El contrato debe ser firmado por la persona física o el representante legal de la persona jurídica, según sea el caso y el representante del Instituto, éste último en representación del Estado. (...)”

I) Advertir al interesado que en el caso de que no fuera posible efectuar la firma de su contrato en el plazo establecido por el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR del 5 de diciembre de 1995 y sus reformas, deberá, antes de vencido dicho plazo, indicarlo por escrito a la Gerencia General junto con los motivos del caso y solicitar una prórroga a efectos de cumplir con el trámite.

J) Comunicar a la **Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173**, en calidad de propietaria del proyecto Hotel Hyatt Place San José Cariari, 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:



## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- 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.

K) Informar 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 Registro de Empresas 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.

L) Hacer constar que, para efectos del Contrato Turístico, se señala como medio para recibir notificación los siguientes medios electrónicos: correos electrónicos: [cariarioficina@gmail.com](mailto:cariarioficina@gmail.com)

**ACUERDO FIRME**

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

#### **II. Oficio N° DCST-0117-2025, en relación con la recomendación de Aprobación del Contrato Turístico del proyecto de hospedaje “Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”, propiedad de la empresa Franca Hospitalidad S.A; cédula jurídica 3-101-879588.**

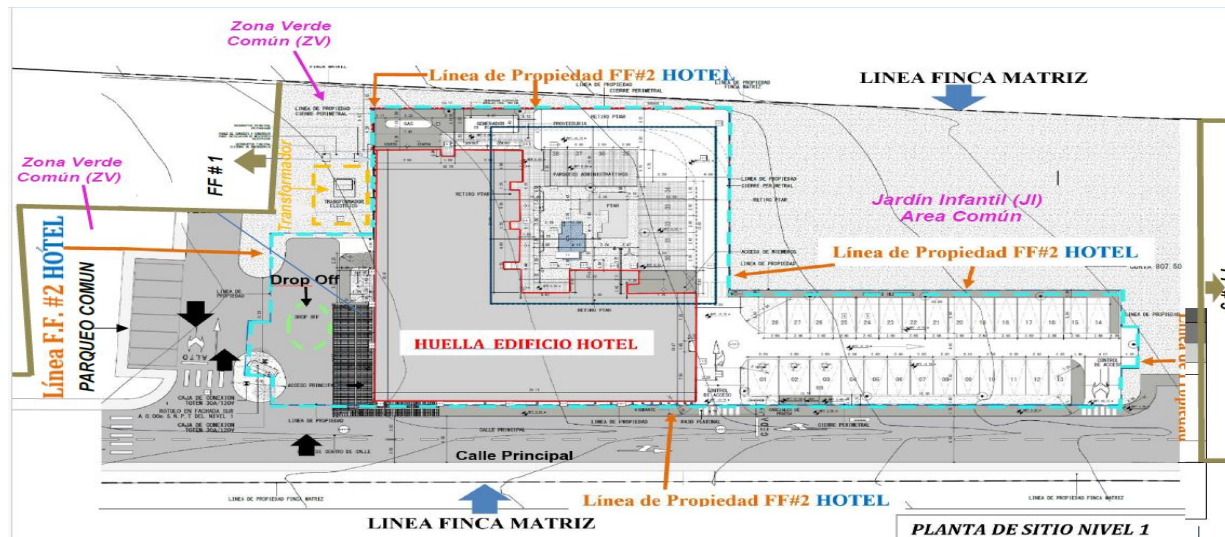
La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-117-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el N° oficio DCA-0104-2025 del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, mediante los cuales se presenta la la recomendación para la aprobación del Contrato Turístico del proyecto de hospedaje “**Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela**”, propiedad de la empresa **Franca Hospitalidad S.A**; cédula jurídica 3-101-879588.

Explica el señor Cordero que la Arquitecta Raquel Porras Arce, Ejecutiva del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, comunica en oficio DCA-88-2025 de fecha 18 de febrero del 2025, la aprobación de los planos constructivos, del proyecto de hospedaje “Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”, propiedad de la empresa Franca Hospitalidad S.A; cédula jurídica 3-101-879588. Lo anterior en apego a la normativa del Reglamento de la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Anexo 1, además, en oficio DCA-105-2025 de fecha 24 de febrero del 2025, evacua consultas sobre la resolución DCA-088-2025, de la aprobación de los planos constructivos, del proyecto de hospedaje “Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”, propiedad de la empresa Franca Hospitalidad S.A; cédula jurídica 3-101-879588.

“Como se cita en el párrafo anterior sustraído del informe y tal como lo vimos en la Planta de Conjunto (ver Imagen 2, pág 2, misma del oficio), esas áreas compartidas de “uso común”: los parqueos frontales (no los posteriores, de uso exclusivo del hotel), la vía de acceso “común” que pasa por el área del Drop off (ésta de uso para los huéspedes), dicha vía común y Drop off ubicados dentro de la FF #2 del hotel (ver Imagen 2, trazos celestes), siendo que a su vez existen “otras” de uso común: la acera (dentro de la FF # 2), y fuera de dicha finca: el transformador (trazos amarillos) y su zona verde circundante (gris punteado), considérese las áreas comunes antes indicadas como las más cercanas, y las más distantes en el listado (pág. 3, las que no tienen recuadro verde) sustraídas del Plano Catastrado (adjunto y su Imagen ).”

“Cabe indicar que no se denota ninguna junta de separación (no requerida, ya que no hay elementos estructurales ligados al hotel con otros edificios, ya que se encuentran muy distantes al mismo), el tema que nos compete es que existe una vía y acera común (de uso tanto para huéspedes como para particulares de otras fincas, pero dentro de la FF # 2 del hotel), donde dicha vía claramente permite el acceso al Drop off para uso del proyecto hotelero (ver Imagen 2).”

## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos



La Asesoría Legal de la Institución en resolución AL-A-35-2025 de fecha 16 de enero del 2025, comunica que se da por cumplidos los requisitos estrictamente legales, (Anexo 3), del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, para continuar con la solicitud de contrato turístico del proyecto “Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”, propiedad de la empresa Franca Hospitalidad S.A; cédula jurídica 3-101-879588.

El Mba. Javier Cordero Valverde; Lic; Ejecutivo del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, comunica en oficio DCA-0104-2025 de fecha 25 de febrero del 2025, que se da por aprobado los requisitos Económicos – Financieros (Anexo 2) del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, del proyecto “Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”, propiedad de la empresa Franca Hospitalidad S.A; cédula jurídica 3-101-879588.

De tal forma que conformidad con lo señalado en oficio DCA-0104-2025 de fecha 25 de febrero del 2025, así como al cumplimiento de las advertencias realizadas por la Asesoría Legal en oficio AL-A-35-2025 de fecha 16 de enero del 2025, se recomienda ante la Comisión Reguladora de Turismo, la aprobación del Contrato Turístico, para el proyecto de hospedaje denominado “Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”, propiedad de la empresa Franca Hospitalidad S.A; cédula jurídica 3-101-879588.

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

### SE ACUERDA:

A) Con fundamento en el oficio N° DCST-117-2025, elaborado por la dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, lo señalado en los oficios DCA-0104-2025, N° DCA-88-2025 y N° DCA-105-2025 del departamento de Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, al cumplimiento de las advertencias

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

realizadas por la Asesoría Legal en oficio AL-A-35-2025 y de conformidad con lo establecido en la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y sus reformas, artículo 7, inciso a, acápites i), ii), iii), el Reglamento a la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico N° 6990, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR y sus reformas, en cuenta la reforma integral del Decreto Ejecutivo N° 35971 del 24 de marzo del 2010, vigente desde su publicación en La Gaceta N° 107 del día 03 de junio del 2010, aprobar la solicitud del Contrato Turístico del proyecto de hospedaje denominado **“Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”**, propiedad de la empresa **Franca Hospitalidad S.A**; cédula jurídica 3-101-879588.

B) Aceptar al **Señor Fernando Cruz Van der Laat**, mayor, cédula de identidad 1-0772-0819, como Apoderado Generalísimo de la empresa **Franca Hospitalidad S.A**; cédula jurídica 3-101-879588, propietaria del proyecto de hospedaje **“Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”**, según se verifica de la certificación de personería jurídica y certificación de poder. En este sentido, se le advierte desde ya que sólo a dicho señor se le atenderá cualquier tipo de gestión a nivel del expediente.

C) Señalar a la empresa que el plazo de este contrato se establecerá de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, publicado en La Gaceta No. 107 del jueves 3 de junio de 2010 y la resolución de la Gerencia G-2247-10, publicado en La Gaceta No.201, en la cual se establece en el por tanto segundo, que para la actividad de hospedaje el plazo de consolidación es de 7 años, en el caso específico del proyecto de hospedaje denominado **“Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”**, propiedad de la empresa **Franca Hospitalidad S.A**; cédula jurídica 3-101-879588, la eficacia del Contrato Turístico será a partir de la fecha de formalización (firma del Contrato Turístico).

D) Indicar que las **empresas dedicadas a los servicios de hotelería gozarán de los siguientes incentivos: Artículo 32:**

a) Exención de todo tributo y sobretasa que se aplique a la importación o compra local de bienes indispensables para el funcionamiento o instalación de empresas nuevas, o de las establecidas que ofrezcan nuevos servicios. Estos bienes deben guardar una relación estrecha con la actividad a que serán destinados. Dentro de los beneficios a disfrutar dentro del plazo de vigencia dentro del contrato, se tendrán la actualización y modernización de los servicios ya existentes.

El mismo beneficio fiscal aplicará para toda compra de aquellos bienes

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

necesarios para la construcción, ampliación y / o remodelación de los edificios donde desarrollan sus actividades y para su equipamiento de acuerdo al incentivo establecido en el artículo 7, inciso a, acápite i de la Ley 6990; sin embargo, dichas operaciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre las ventas, de conformidad con la legislación tributaria vigente. Respecto a los bienes que se consideran indispensables se aplicará lo establecido en el artículo 1º, inciso j) y en el artículo 2º del presente Decreto.

Las exenciones anteriores no se otorgarán para la importación de bienes similares a los que se fabriquen en el territorio de los países signatarios del Convenio sobre el Régimen Arancelario y Aduanero Centroamericano en igualdad de condiciones en cuanto a calidad, cantidad y precios, a juicio del Ministerio de Economía, Industria y Comercio. Dicho Ministerio queda facultado para emitir autorizaciones semestrales sobre los productos en los que no existe fabricación centroamericana en las citadas condiciones.

E) Notificar a la empresa que de acuerdo a lo señalado por la Arquitecta Raquel Porras Arce, en oficios DCA-88-2025 de fecha 18 de febrero del 2025 Y DCA-105-2025 de fecha 24 de febrero del 2025, no se ha de contemplar en el Contrato Turístico, las siguientes áreas:

*“Considerando las condiciones manifestadas por el administrado, indicadas en el punto 2. a., b., c. y d., en las que se presenta infraestructura de uso común (compartida con otras actividades), alguna ubicada dentro de la Finca Filial propiamente del Hotel (F.F. # 2, ver punto 2 a. b. c y d. ), se considera que no deberá estar sujeta a exoneración, es decir todo material de construcción o elemento que se encuentre ubicado en esas áreas entre ellas: Área de Drop Off, vías de uso común, parqueos, entre otras, así como cualquier material correspondiente al proyecto que nos atañe que no sea visible y que corra debajo de la infraestructura común propuesta, siendo que lo único que califica para dicho fin, será única y exclusivamente los bienes que se encuentran dentro de las áreas de uso exclusivo para el proyecto hotelero y por ende, no los de uso compartido con otras actividades.”*

*“Cabe indicar que no se denota ninguna junta de separación (no requerida, ya que no hay elementos estructurales ligados al hotel con otros edificios, ya que se encuentran muy distantes al mismo), el tema que nos compete es que existe una vía y acera común (de uso tanto para huéspedes como para particulares de otras fincas, pero dentro de la FF # 2 del hotel), donde dicha vía claramente permite el acceso al Drop off para uso del proyecto hotelero (ver Imagen 2).”*



## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

*Siguiendo el orden de ideas, no se contempla en el Contrato Turístico, el transformador eléctrico, al encontrarse en un área común, fuera de la finca filial, en la que se construirá el proyecto hotelero.*

*Así mismo, no será parte del Contrato Turístico, las siguientes áreas de uso común:*

| CUADRO DE ÁREAS DE FINCAS FILIALES MATRICES |                                           |                     |                             |                       |                                   |                                                    |                    |                            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| SIMBOLOGÍA                                  |                                           | FINCA FILIAL MATRIZ | USO                         | HUELLA DE F.F.M. (m²) | % MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN POR PISO | ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE F.F.M. POR PISO(m²) | TOTAL DE ÁREA (m²) | COEFICIENTE DE COPROPIEDAD |
| 1                                           | AP                                        |                     |                             |                       |                                   |                                                    |                    |                            |
|                                             |                                           | F.F.M. RE - #1      | RESIDENCIAL ESTACIONAMIENTO | 2537.24               | 76.04%                            | 1929.26                                            | 13701.33           | 0.185182                   |
|                                             |                                           | F.F.M. RE - #2      | COMERCIAL                   | 2927.03               | 77.95%                            | 2281.54                                            |                    | 0.213631                   |
|                                             |                                           | F.F.M. RE-ED #3     | RESIDENCIAL EDUCATIVO       | 8237.05               | 49.39%                            | 4067.05                                            |                    | 0.601187                   |
|                                             |                                           | SUBTOTAL            |                             | 13701.33              |                                   | 8278.45                                            | 1.000000           |                            |
| 2                                           | AC                                        | ÁREAS COMUNES       |                             |                       |                                   |                                                    |                    |                            |
|                                             | ÁREA COMUN LIBRE (ACL)                    |                     |                             |                       |                                   | SUBTOTAL (m2)                                      | TOTAL (m2)         |                            |
|                                             | JUEGOS INFANTILES                         |                     |                             |                       |                                   | 1319.76                                            | 4170.39            |                            |
|                                             | CANAL PLUVIAL                             |                     |                             |                       |                                   | 811.43                                             |                    |                            |
|                                             | ZONAS VERDES                              |                     |                             |                       |                                   | 1948.30                                            |                    |                            |
|                                             | ESTACIONAMIENTOS VISITAS                  |                     |                             |                       |                                   | 90.90                                              |                    |                            |
|                                             | ÁREA COMUN CONSTRUIDA (ACC)               |                     |                             |                       |                                   | SUBTOTAL (m2)                                      | TOTAL (m2)         |                            |
|                                             | TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE  |                     |                             |                       |                                   | 46.93                                              | 361.21             |                            |
|                                             | TANQUE DE RESERVA CONTRA INCENDIOS        |                     |                             |                       |                                   | 37.09                                              |                    |                            |
|                                             | CUARTO DE MÁQUINAS                        |                     |                             |                       |                                   | 23.63                                              |                    |                            |
|                                             | CASETA DE SEGURIDAD                       |                     |                             |                       |                                   | 17.48                                              |                    |                            |
|                                             | CUARTO DE MANTENIMIENTO                   |                     |                             |                       |                                   | 22.76                                              |                    |                            |
|                                             | PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES |                     |                             |                       |                                   | 41.93                                              |                    |                            |
|                                             | CUARTO DE BASURA                          |                     |                             |                       |                                   | 9.90                                               |                    |                            |
|                                             | ÁREA RECREATIVA                           |                     |                             |                       |                                   | 150.49                                             |                    |                            |
|                                             | VIALIDAD                                  |                     |                             |                       |                                   | SUBTOTAL (m2)                                      | TOTAL (m2)         |                            |
|                                             | CIRCULACIÓN VEHICULAR                     |                     |                             |                       |                                   | 2162.06                                            | 3117.79            |                            |
|                                             | ACERAS                                    |                     |                             |                       |                                   | 925.74                                             |                    |                            |
|                                             | ÁREA TOTAL DE FINCA                       |                     |                             |                       |                                   |                                                    | 21350.72           |                            |
|                                             |                                           |                     |                             |                       |                                   | TOTAL (m2)                                         | %                  |                            |
|                                             |                                           |                     |                             |                       | 21350.72                          | 100.00%                                            |                    |                            |
| ÁREA DE COBERTURA (VER CUADRO DE COBERTURA) |                                           |                     |                             |                       | 8639.68                           | 40.47%                                             |                    |                            |

F) Comunicar a la empresa **Franca Hospitalidad S.A;** cédula jurídica 3-101-879588, en calidad de propietaria del proyecto **“Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”**, lo siguiente:

1. Que, el proyecto hotelero se ubicará en el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, Matrícula folio real 176490-F-000; Plano catastrado A-2-2062148-20181-89705-F- 000.
2. Que según certificación adjunta del Registro Nacional aportada por esta Asesoría Legal y adjunta a esta revisión, la finca sobre la que se constituirá el establecimiento objeto de la solicitud de Contrato Turístico es propiedad de la sociedad solicitante.
3. Que la finca sobre la que se erigirá el nuevo hotel objeto de este trámite está bajo el régimen de propiedad en condominio, por lo que deberá quedar claro al solicitante que ningún área del futuro hotel que cuente con

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

materiales de construcción o equipamiento exonerados en virtud del posible contrato turístico podrá considerarse área común del condominio del caso.

4. Que debe además advertirse a la sociedad interesada y a la Comisión Reguladora de Turismo, que sobre la finca actual no podrán hacerse traslados de dominio ni afectaciones que impliquen inobservancia de la prohibición establecida en el artículo 14 de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y en el artículo 27 de su reglamento:

**“Artículo 14. Las personas físicas o jurídicas que importen materiales de construcción, mobiliario, equipo o cualesquiera otros artículos que hayan sido exonerados al amparo de la presente ley y los vendieron, arrendaron, prestaron o negociaron en cualquier forma, o les dieron un uso diferente al que motivó la exoneración o el beneficio, serán sancionados con una multa igual a diez veces el valor de la exoneración sin perjuicio de cualesquiera otras sanciones de orden penal o civil que les puedan caber.**  
”  
—

#### **Reglamento a la Ley 6990.**

**Artículo 27.-Las empresas que hayan adquirido bienes exonerados al amparo de la Ley y este reglamento, y sin previa autorización los vendiere, arrendare, prestare o negociare de cualquier forma, o los usare para fines distintos al que motivó la exoneración o el beneficio, serán sancionados por la Dirección, con una multa de diez veces el monto de los impuestos exonerados sobre los bienes enajenados, sin perjuicio de otras sanciones de orden penal o civil que les fueran aplicables.**

**Asimismo, los beneficios previstos en la Ley, están condicionados, de manera resolutoria, al pleno acatamiento de los preceptos, requisitos y fines que regulan el otorgamiento, así como al correcto uso y destino previsto, de los bienes y servicios sobre los que haya recaído la exención que disfruta determinado sujeto.**

5. Que de igual manera, en el caso del contrato de arrendamiento, afectaría las obligaciones de la empresa **Franca Hospitalidad S.A;** cédula jurídica 3-101-879588, en cuanto a que es ella la directamente obligada ante el ICT a desarrollar la actividad turística de hospedaje y sus servicios

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

complementarios, no mediante otras personas físicas y jurídicas, lo que podría implicar infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas, según el punto J. de la resolución de la Gerencia General G-0883-2021 del 09 de junio del 2021. 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.

6. Que la anterior eventual afectación de las obligaciones de la declaratoria turística podrían a su vez afectar un eventual contrato turístico en el caso, toda vez que según el artículo 17 del reglamento a la Ley 6990:

**“Artículo 17.-Será requisito general indispensable, que las personas físicas o jurídicas interesadas en la obtención de los incentivos de la Ley, hayan sido previamente calificadas como actividad turística en forma definitiva por la Gerencia General del Instituto, de acuerdo con las regulaciones vigentes. Sin esta calificación no se podrá dar trámite a ninguna solicitud de contrato turístico.**

**En caso de que a la empresa con contrato turístico le fuera cancelada la declaratoria turística por la Gerencia General del Instituto, se procederá a iniciar el trámite de cancelación del respectivo contrato. Lo anterior deberá comunicarse de inmediato a la Secretaría.**

**La calificación de actividad turística no compromete al Instituto ni a la Comisión al otorgamiento de un contrato turístico y sus incentivos, ya que éstos se evaluarán y aprobarán con base en los requisitos establecidos por la Ley, este reglamento y la Comisión.”**

7. Que el contrato incluirá todas las obligaciones establecidas en la Ley No. 6990 (sus reformas) y su Reglamento, así como las adicionales exigidas por la Comisión Reguladora de Turismo.
8. Que la infraestructura se haya construido previo a la eventual firma del contrato, no podría obtener ningún tipo de incentivo, al igual que el equipamiento realizado.
9. Que la empresa **Franca Hospitalidad S.A;** cédula jurídica 3-101-879588, en calidad de propietaria del proyecto **“Hotel Residence Inn By Marriott**



## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

**Coyol, Alajuela**”, 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.

- G) Comunicar a la empresa gestionante del Contrato Turístico que debe de existir Proporcionalidad e integralidad, entre el servicio principal (Hospedaje) y los servicios complementarios que se ofrezcan.
- H) Indicar a la empresa **Franca Hospitalidad S.A;** cédula jurídica 3-101-879588, en calidad de propietaria del proyecto **“Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela”**, 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.

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.

- I) Señalar al administrado que a efectos de la formalización de su Contrato Turístico deberá observarse lo establecido en los artículos 19 y 20 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR del 5 de diciembre de 1995 y sus reformas, según se transcribe a continuación:

*“(...) Artículo 19 - (...) Una vez aprobada la solicitud, la Secretaría tramitará ante la Gerencia del Instituto el otorgamiento del contrato. La Gerencia del Instituto*

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

*otorgará el contrato mediante la debida formalización dentro de los quince días siguientes a la fecha en que recibió la respectiva documentación. ”*

*Artículo 20.-*

*El contrato debe ser firmado por la persona física o el representante legal de la persona jurídica, según sea el caso y el representante del Instituto, éste último en representación del Estado. (...)”*

- J) Comunicar al interesado que en el caso de que no fuera posible efectuar la firma de su contrato en el plazo establecido por el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR del 5 de diciembre de 1995 y sus reformas, deberá, antes de vencido dicho plazo, indicarlo por escrito a la Gerencia General junto con los motivos del caso y solicitar una prórroga a efectos de cumplir con el trámite.
- K) Indicar a la empresa **Franca Hospitalidad S.A;** cédula jurídica 3-101-879588, en calidad de propietaria del proyecto “**Hotel Residence Inn By Marriott Coyol, Alajuela**”, 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:

### PROCEDIMIENTO DE AVAL DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA PARA EMPRESAS CON CONTRATO TURÍSTICO

Los acuerdos de la Comisión Reguladora de Turismo número CR-232-2008, de la sesión ordinaria No. 723, artículo 4, inciso III, celebrada el día 13 de agosto del 2008 y el CR-44-2014 de la sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d), celebrada el día 30 de abril del 2014, establecen el siguiente procedimiento para la autorización o aval de fideicomisos de garantía en Contratos Turísticos, según lo dispuesto en el Dictamen de la Procuraduría General de la República, C-103-2008 de fecha 8 de abril del 2008 .

#### I- REQUISITOS A PRESENTAR POR EL INTERESADO PARA EL AVAL DE TEXTOS DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA EN CONTRATOS TURÍSTICOS.

## **Secretaría de Actas**

### **Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos**

- 1) Solicitud de revisión y aval por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, suscrita por el solicitante o suscriptor del contrato turístico y con la (s) firma (s) autenticada(s).
- 2) Copia certificada por notario público del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, que incluya en su literalidad las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo. Si lo que se presenta es un borrador de adenda, debe adjuntarse además copia certificada por notario público del contrato de fideicomiso original. El texto que se somete a revisión deberá ser único desde su presentación sin que sea procedente que el interesado lo adicione o reemplace con otras versiones durante el proceso de revisión.
- 3) Respaldo digital en formato Word, del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, que incluya en su literalidad las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo. Si lo que se presenta es un borrador de adenda, debe adjuntarse además el respaldo del contrato de fideicomiso original.
- 4) Nota del fiduciario mediante la cual éste manifieste que se encuentra a favor de firmar el borrador del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, con las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo y con la firma autenticada.

#### **II- PROCEDIMIENTO DE AVAL DE LOS TEXTOS DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA**

- 1- Se recibe la solicitud de aval del fideicomiso de garantía de la empresa con contrato turístico o solicitante del mismo, junto con los requisitos detallados en el punto I del presente Anexo, en el Departamento de Gestión y Asesoría Turística (Ventanilla Única).
- 2- Dicho texto deberá cumplir en forma expresa y literal con las condiciones establecidas en el Dictamen de la Procuraduría C-103-2008 del 8 de abril del 2008 y según el formato del punto III del presente Anexo, mismas que deberán estar resaltadas en el texto con el fin de facilitar su revisión.
- 3- El Departamento de Gestión y Asesoría Turística traslada en un plazo de tres días hábiles, la documentación y respaldo digital a la Asesoría Legal para su revisión.
- 4- La Asesoría Legal revisa el texto del borrador del fideicomiso en un plazo de ocho días hábiles según el formato de revisión del punto III del presente Anexo y lo remite al Departamento de Gestión y Asesoría Turística, con el resultado de la revisión.
- 5- Una vez que el texto sometido a revisión legal cumpla con las condiciones establecidas en el punto III del presente Anexo, la solicitud completa junto con dicha revisión y la recomendación técnica del caso, es presentada en un plazo de cinco días hábiles posteriores al recibo de la revisión Legal, por el Departamento de Gestión y Asesoría Turística a la Comisión Reguladora, para que ésta resuelva sobre el aval solicitado.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

El procedimiento señalado fue adicionado por:

El 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, en los siguientes términos:

El 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, en los siguientes términos:

- a. 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.*
- b. El Proceso de Gestión y Asesoría Turística verificará y hará constar técnicamente en el expediente administrativo del caso, que dichas las exoneraciones fiscales sean aplicadas exclusivamente en las áreas de naturaleza turística del proyecto.*
- c. Deberá la empresa interesada presentar al Proceso de Gestión y Asesoría Turística para su incorporación al expediente administrativo, una copia certificada del contrato de fideicomiso formalizado, cuyo texto deberá coincidir con el avalado por esta Comisión, por lo que corresponderá a dicho Proceso de Gestión y Asesoría Turística, tomar las acciones de verificación necesarias a tales efectos e informar de ello a la Comisión Reguladora de Turismo.*
- d. Una vez incorporada y verificada la copia fiel del contrato de fideicomiso formalizado en el expediente de la empresa, se instruye a la Dirección de Gestión para que proceda, con el apoyo de la Asesoría Legal, a la elaboración de una adenda al contrato turístico del caso, que consigne la nueva forma de figura de fideicomiso a la que se afectará la propiedad sobre la que operará el proyecto hotelero objeto del contrato turístico.*

Además, el acuerdo número CR-44-2014 de la sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d), celebrada el día 30 de abril del 2014, estableció que en los contratos de fideicomiso de garantía para contratos turísticos se deberá:

*“(...) indicar expresamente qué en el edicto de subasta, los bienes que se encuentran dentro del edificio o inherentes al edificio del hotel, tienen carga tributaria privilegiada.*



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

*Dicha indicación deberá incluirse a partir de este momento, en todos los contratos o adendas relativos a los fideicomisos."*

### CONDICIONES A INCLUIR EN LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA A SUSCRIBIR POR EMPRESAS CON CONTRATOS TURÍSTICOS Y QUE INCLUYAN BIENES EXONERADOS.

El siguiente formato incluye todas las condiciones que deberán constar en su literalidad en cada contrato de fideicomiso en garantía, que se someta al aval de la Comisión Reguladora de Turismo y el formato de revisión a utilizar por la Asesoría Legal del ICT.

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.

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 Sí No

Observaciones:

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 del 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 Sí X No N

Observaciones:

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."*

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Cumple Sí X No N

Observaciones:

- 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 Sí No X

Observaciones:

- 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”.*

Cumple Sí X No .

Observaciones:

- 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 Sí No

Observaciones:

- 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 Sí No

Observaciones:

L) Notificar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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.

M) Dejar constando como medio señalado para notificaciones los correos electrónicos: [ff.cruz@francahospitalidad.com](mailto:ff.cruz@francahospitalidad.com), [dvalerio@saxumcr.com](mailto:dvalerio@saxumcr.com)

#### ACUERDO FIRME

#### Solicitudes de Cancelación y Renuncia de Contratos Turísticos.

No se agendan temas.

#### Empresas con Contrato Turístico.

#### III. Oficio N° DCA-077-2025, en relación con el traslado del oficio DCA-079-2024 sobre solicitud de aprobación de modificación de fecha de inicio de operaciones, del Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste, propiedad de la empresa Cacique Hotel La Penca S.R.L., cédula jurídica 3-102-791172.

La Comisión Reguladora conoce los oficios N° DCA-077-2025 y N° DCA-079-2024, suscritos por la dirección de **Competitividad y Sostenibilidad Turística, mediante los cuales presentan la recomendación técnica de la solicitud de aprobación de modificación de fecha de inicio de operaciones del Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste, propiedad de la empresa Cacique Hotel La Penca, S.R.L., cédula jurídica 3-102-791172.**

Explica el Sr. Gustavo Alvarado que con fundamento en el oficio **DCA-079-2025** elaborado 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-248-2025, emitida por la Gerencia General, la recomendación es que se apruebe la modificación a nivel de fecha de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje denominado **Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste**, propiedad de la empresa **Cacique Hotel La Penca, S.R.L., cédula jurídica 3-102-791172, con el siguiente detalle, de acuerdo con el cronograma** presentado por la empresa.



## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Lo señores directores acogen la recomendación y al respecto:

**SE ACUERDA:**

A) De conformidad con los oficios N° DCA-077-2025 suscrito por la dirección de **Competitividad y Sostenibilidad Turística, mediante y el N° DCA-079-2025** elaborado por el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, así como con fundamento del análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, y tomando en consideración la resolución G-248-2025, emitida por la Gerencia General, aprobar la modificación a nivel de fecha de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje denominado **Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste**, propiedad de la empresa **Cacique Hotel La Penca, S.R.L., cédula jurídica 3-102-791172, con el siguiente detalle, de acuerdo con el cronograma** presentado por la empresa:

- Fin de la construcción: 15 de marzo 2025
- Inicio mobiliario/equipo: 6 de agosto del 2024
- Fin de mobiliario/equipo: 15 de marzo 2025
- Inicio de operación: 20 de marzo 2025

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 Cacique Hotel La Penca Limitada, cédula jurídica N° 3-102-791172, 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.

D) Informar a la empresa **Cacique Hotel La Penca Limitada, cédula jurídica N° 3-102-791172**, en calidad de propietaria del proyecto **Hotel Waldorf Astoria Cacique Guanacaste**, 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:

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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

E) Señalar 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 Registro de Empresas 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.

F) Hacer constar que para efectos del Contrato Turístico, se señala como medio para recibir notificación los siguientes medios electrónicos:  
[rrodriguez@garnier.cr](mailto:rrodriguez@garnier.cr), [agonzalez@blplegal.com](mailto:agonzalez@blplegal.com), [silviacarboni@silcatur.com](mailto:silviacarboni@silcatur.com)

#### ACUERDO FIRME

**IV. Oficio DCST-0119-2025, en relación con cumplimiento del Acuerdo CR-053-2024 - tomado en Sesión Ordinaria Virtual N° 903, Apartado 3, inciso VI, celebrada el martes 10 de diciembre del 2024 del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. Contrato Turístico N° 1137.**

Se conoce el oficio N° DCST-0119-2025, elaborado por la dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, en cumplimiento del Acuerdo CR-053-2024 - tomado en Sesión Ordinaria Virtual N° 903,

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Apartado 3, inciso VI, celebrada el martes 10 de diciembre del 2024 del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. Contrato Turístico N° 1137.

Explica el señor Javier Cordero que dentro el cuerpo del acuerdo se instruyó 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 empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-648751 y mantener informada a la Comisión Reguladora de Turismo.

Añade que el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en Sesión Ordinaria Presencial N° 02-2025, realizada el 27 de enero del 2025, Apartado 2 “ASUNTOS DE CONCESIONES”, inciso I, tomó el siguiente acuerdo, que textualmente dice: (**Folios:** 2518-2519 frente y vuelto)

- A) Dar por recibidos los oficios N° PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 de la Dirección Ejecutiva del PTGP y el oficio N° AL-A-0013-2025 de la Asesoría Legal, en torno al resumen ejecutivo, criterio técnico y criterio legal respectivamente sobre la solicitud que presenta la concesionaria **Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.** para proceder con el traspaso de la concesión 2804-Z-000 (componente hotelero) a fideicomiso de garantía.
- B) Recomendar a la Junta Directiva del ICT, aprobar el traspaso de la finca concesionada a **Inversiones Hoteleras Playa Pochote, S.R.L.** con la cédula jurídica número 3-102-648751, inscrita ante el Registro General de Concesiones del Registro de la Propiedad con el inmueble bajo la matrícula 5-2804-Z-000, plano catastro G-0013033-2022, con una medida de 99.305 m2, gravado por medio de la figura de Fideicomiso en Garantía a favor de Fiduciaria MCF S.A., a favor al nuevo fideicomiso en garantía denominado “*Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024*” el cual cuenta con las siguientes características:

## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

| INVERSIONES TURISTICAS PLAYA POCHOTE S.R.L.<br>3-102-648751 |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOMBRE FIDEICOMISO:                                         | Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”           |
| FIDUCIARIO:                                                 | Servicios fiduciarios SEFICOM S.R.L.                                                                                                                 |
| FIDEICOMITENTE:                                             | Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.                                                                                                           |
| FIDEICOMISARIO:                                             | Banco Bac San José S.A.                                                                                                                              |
| VALOR FIDEICOMISO:                                          | US\$100.000.000                                                                                                                                      |
| PLAZO FIDEICOMISO:                                          | 10 años (120 meses)                                                                                                                                  |
| FINES:                                                      | Refinanciamiento para cubrir la operación anterior y el financiamiento de inversiones adicionales realizadas en el desarrollo del proyecto hotelero. |
| GRARANTIA                                                   | Folio real 5-2804-Z-000 y las cuotas de la sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.                                                       |
| NÚMERO DE FINCA A GRAVAR:                                   | 5-2804-Z-000                                                                                                                                         |
| PLANO CATASTRO:                                             | G-0013033-2022                                                                                                                                       |
| ÁREA:                                                       | 99305 m2                                                                                                                                             |

C) (...)

Además, que la Junta Directiva de la Institución, en Sesión Ordinaria Presencial N° 6317, Apartado 5, “DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN”, INCISO I, celebrada el día 03 de febrero del 2025, tomó el siguiente acuerdo, que textualmente dice: (**Folios:** 2516-2517 frente y vuelto)

- A) Dar por recibido el comunicado de acuerdo N° CDP-006-2025, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Ordinaria Presencial N° 02-2025, realizada el 27 de enero del 2025, y los oficios N° PGP-0055-2025 (CDP-166-2024), N° PGP-1068-2024 – NI-0813- 2024 y N° AL-A-0013-2025, con la recomendación técnica a la solicitud de la concesionaria **Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.** para el traspaso de concesión 2804-Z-000 (componente hotelero) a fideicomiso de garantía (oficios PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 – AL-A-0013-2025).
- B) Aprobar el traspaso de la finca concesionada a **Inversiones Hoteleras Playa Pochote, S.R.L.** con la cédula jurídica número 3-102-648751, inscrita ante el Registro General de Concesiones del Registro de la Propiedad con el inmueble bajo la matrícula 5-2804-Z-000, plano catastro G-0013033- 2022, con una medida de 99.305 m2, gravado por medio de la figura de Fideicomiso en Garantía a favor de Fiduciaria MCF S.A., a favor al nuevo fideicomiso en garantía denominado “**Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024**” el cual cuenta con las siguientes características:

## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

| INVERSIONES TURISTICAS PLAYA POCHOTE S.R.L.<br>3-102-648751 |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOMBRE FIDEICOMISO:                                         | Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”           |
| FIDUCIARIO:                                                 | Servicios fiduciarios SEFICOM S.R.L.                                                                                                                 |
| FIDEICOMITENTE:                                             | Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.                                                                                                           |
| FIDEICOMISARIO:                                             | Banco Bac San José S.A.                                                                                                                              |
| VALOR FIDEICOMISO:                                          | US\$100.000.000                                                                                                                                      |
| PLAZO FIDEICOMISO:                                          | 10 años (120 meses)                                                                                                                                  |
| FINES:                                                      | Refinanciamiento para cubrir la operación anterior y el financiamiento de inversiones adicionales realizadas en el desarrollo del proyecto hotelero. |
| GRARANTIA                                                   | Folio real 5-2804-Z-000 y las cuotas de la sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L                                                        |
| NÚMERO DE FINCA A GRAVAR:                                   | 5-2804-Z-000                                                                                                                                         |
| PLANO CATASTRO:                                             | G-0013033-2022                                                                                                                                       |
| ÁREA:                                                       | 99305 m2                                                                                                                                             |

**Finalidad del financiamiento:** De acuerdo con la solicitud de la concesionaria la finalidad del préstamo será para respaldar un crédito cuya finalidad será para el refinanciamiento del Crédito Sindicado Existente y el financiamiento de montos adicionales destinados por la Concesionaria al desarrollo de la concesión, es decir, tal como lo indica la solicitud, “como garantía del crédito nuevo, el Banco Acreedor y la Concesionaria han acordado (a) liberar la concesión del fideicomiso actual que garantiza Crédito Sindicado Existente, y (b) traspasar a un nuevo fideicomiso de garantía”.

C) Autorizar al representante legal del ICT para la comparecencia y suscripción de la escritura pública para el traspaso del fideicomiso en garantía.

D) (...)

Por lo que concluye de lo anterior, que de acuerdo al análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, es criterio técnico que se proceda a recomendarle a la Comisión Reguladora de Turismo, dar por cumplido lo señalado en punto C) del Acuerdo CR-053-2024 sobre el seguimiento de los acuerdos del Consejo Director de Papagayo y de la Junta Directiva de la Institución, del **“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.** Contrato Turístico N° 1137.

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

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

#### **SE ACUERDA:**

A) Dar por recibido el oficio N° DCST-0119-2025, elaborado por la dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, en cumplimiento del Acuerdo CR-053-2024 - tomado en Sesión Ordinaria Virtual N° 903, Apartado 3, inciso VI, celebrada el martes 10 de diciembre del 2024 del proyecto de hospedaje “Hotel Playa Pochote Resort -Península Papagayo”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. Contrato Turístico N° 1137.

B) Dar por cumplido lo señalado en punto C) del Acuerdo CR-053-2024 sobre el seguimiento de los acuerdos del Consejo Director de Papagayo y de la Junta Directiva de la Institución, del “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. Contrato Turístico N° 1137.

#### **ACUERD FIRME**

#### **Solicitudes de Planes de Compra y ampliaciones.**

No se agendaron temas.

#### **4- GESTION DEL RIESGO**

No se agendaron temas.

Sin más asuntos que tratar, al ser las catorce horas con cuarenta y cuatro minutos, del día martes cuatro de marzo del dos mil veinticinco, se levanta la Sesión Ordinaria Virtual N° 907 de la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990, Incentivos para el Desarrollo Turístico.

**MELISSA HERNÁNDEZ NOVOA**  
**REPRESENTANTE DEL ICT**

**ANNIA UREÑA UREÑA**  
**SECRETARIA DE ACTAS**