

Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 908

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 908, 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 02 de abril 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)
- Sra. Laura Barrantes Requeno, representante suplente del sector privado.
- Sr. Tadeo F. Morales Gómez, representante titular del sector privado.

Ausente con excusa:

- Juan Carlos Brenes Brenes, representante propietario del Ministerio de Hacienda.

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, consulta sobre la posibilidad de incorporar en la agenda, el oficio N° DCST-0148-2025, con la recomendación de aprobación de la solicitud de Liquidación de Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía HPS – BREDs IV Loan Holdings – STLA-2022” y de Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Hotelera Playa Sombrero / STLA / Banco CMB Costa



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Rica / Dos mil Veinticinco”, del establecimiento de hospedaje Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo, propiedad de la empresa Hotelera Playa Sombrero S.R.L; cédula jurídica 3-102-523495, para efectos del Contrato Turístico N° 1088.

Los señores miembros de la Comisión están de acuerdo con lo planteado, por lo que el tema se incorpora para ser conocido en el apartado 3 de Estrategia, y se procede a aprobar la agenda.

ARTICULO 1: LECTURA Y APROBACION DE ACTAS.

Con el siguiente cuórum funcional se lee y aprueba el acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 907, realizada el 04 de marzo 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

I. Oficio DCST-129-2025, con relación a traslado del oficio DCA-142-2025/ DCST-127-2025, sobre propuesta de textos de simplificación de los formatos actuales para la elaboración de los documentos de Contrato Turístico y adendas relacionadas.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

La Comisión Reguladora conoce el oficio DCST-129-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el oficio DCA-142-2025/ DCST-127-2025, del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, sobre propuesta de textos de simplificación de los formatos actuales para la elaboración de los documentos de Contrato Turístico y adendas relacionadas.

Explica el señor Alvarado lo siguiente:

“Que la propuesta busca simplificar un trámite interno con el empresario y busca generar mayor claridad en el contenido de los contratos turísticos y de las adendas que se puedan presentar por ajustes del proyecto o presentaciones de fideicomisos.

Para el caso de los contratos se proponen un total de 6 cláusulas:

- Contenido
- Incentivos aplicables
- Plazo y vigencia
- Obligaciones, colaboración, advertencias y prohibiciones.
- Firma de contrato turístico
- Incumpliendo y sanciones

Se inicia desde el otorgamiento de DT y con la recomendación técnica de otorgamiento de contrato turístico. Se incorpora un considerando, citando que mediante acuerdo X se otorga el contrato. Se mantiene la descripción de áreas detalladas por la parte de arquitectura:

- Infraestructura
 - Descripción general
 - Descripción detallada
 - Localización del proyecto y cronograma aprobado.
- Se elimina en su totalidad, y únicamente se indica que fue aprobado en X oficio, nuevo apartado: aspectos económicos.
 - De forma tal se pasa de un aproximado de 100 hojas por contrato turístico a unas 25 hojas aproximadamente.
 - Este texto propuesto fue realizado por la Asesoría Legal.
 - Para los casos de las adendas por cambios en el proyecto o por fideicomiso
 - Se inicia con el otorgamiento del CT.
 - Se elimina, y únicamente se indica la fecha de cuando se firma el contrato.
 - Únicamente se hace mención de cuando se firmó cada adenda y el motivo de dicha adenda.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- Únicamente se detalla el oficio de la Asesoría Legal, con la que se aplica el criterio de la Procuraduría.
- Únicamente se detalla lo que corresponde a esa adenda. Se detalla las condiciones de ese fideicomiso.
- Se elimina la inclusión de todo el procedimiento.
- Se incluye dentro de la adición 8, y se adjunta el procedimiento como anexo al contrato. Es así como se pasa de un aproximado de 10 hojas por adenda a unas 5 hojas aproximadamente. Las propuestas de ajuste de los textos fueron trabajadas en conjunto con la asesoría legal de la institución”.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Dar por recibida la documentación presentada por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones mediante los oficios DCST-129-2025, DCST-127-2025 y DCA-142-2025, respectivamente, así como lo indicado por la Asesoría Legal en el oficio AL-A-194-2025.

B) Aprobar las tres propuestas de documentos borradores presentados por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones:

1. Un texto borrador para el Contrato Turístico,
2. Un texto borrador cuando se requiere una adenda al Contrato Turístico inicial por cambios varios (acreditación de apoderados, modificación de fecha de inicio de operaciones, entre otras)
3. Un texto borrador cuando se requiere de una adenda al Contrato cuando media una figura de fideicomiso como parte el financiamiento del proyecto.

C) Solicitar a la Secretaría de Actas, que comunique este acuerdo a la Dirección General de Hacienda del Ministerio de Hacienda, con el fin de que sean conocidos los formatos presentados por las unidades competentes en el proceso.

D) Comunicar este acuerdo a la Gerencia General de la Institución, con el fin de dar a conocer la actualización de textos borradores de los Contratos Turísticos y sus adendas.

ACUERDO FIRME



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

II. SA-21-2025, con relación al comunicado de acuerdo N° SJD-70-2025, tomado por la Junta Directiva del ICT, referente a traspaso al nuevo fideicomiso en garantía de la concesionaria Hotelera Playa Sombrero, S.R.L., cédula jurídica número 3-102-523495, propietaria del establecimiento de hospedaje Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° SA-21-2025 con el que la Secretaria de Actas traslada el comunicado de acuerdo N° SJD-70-2025, tomado por la Junta Directiva del ICT, referente al traspaso del nuevo fideicomiso en garantía de la concesionaria Hotelera Playa Sombrero, S.R.L., cédula jurídica número 3-102-523495, propietaria del establecimiento de hospedaje Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo.

Al respecto;

SE ACUERDA: Dar por recibido y tomar nota del oficio N° SA-21-2025, con relación al comunicado de acuerdo N° SJD-70-2025, tomado por la Junta Directiva del ICT, referente a traspaso al nuevo fideicomiso en garantía de la concesionaria Hotelera Playa Sombrero, S.R.L., cédula jurídica número 3-102-523495, propietaria del establecimiento de hospedaje Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo.

ACUERDO FIRME

2. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendan temas.

3. ESTRATEGIA

Solicitudes de Contrato Turístico

I. Oficio DCST-122-2025, con relación a traslado del oficio DCA-131-2025 sobre aval de fideicomiso de garantía y acreditación de apoderado- Hotel Planet Hollywood Beach Resort Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico.

La Comisión Reguladora conoce el oficio DCST-122-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el oficio DCA-131-2025, del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, sobre aval de fideicomiso de garantía y acreditación de apoderado- Hotel Planet Hollywood Beach Resort Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Explica el señor Gustavo Alvarado que se somete a consideración de esta Comisión, la solicitud de aval y aprobación del V ADDENDUM al CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL OP 202-10-3087-6053, FIDEICOMISO I 5387 2017 así como la acreditación de nuevo apoderado, de la empresa Hotel Occidental Playa Nacascolo S.A., cédula jurídica 3-101-229186, propietaria del establecimiento Hotel Planet Hollywood Beach Resort Costa Rica para efectos del Contrato Turístico.

Los señores directores están de acuerdo con el planteamiento y, por tanto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con el oficio DCST-122-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el oficio DCA-131-2025, del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, dar el aval de fideicomiso de garantía y acreditación de apoderado- Hotel Planet Hollywood Beach Resort Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico y de acuerdo con el análisis de la documentación que ha sido presentada, y que consta en el expediente, así como al cumplimiento de la revisión de los requisitos jurídico formales realizados por la Asesoría Legal en oficio AL-A-197-2025 de fecha 27 de febrero de 2025, aprobar el texto del V ADDENDUM A CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL OP 202-10-3087-6053, FIDEICOMISO I 5387 2017 así como la acreditación de nuevo apoderado, de la empresa Hotel Occidental Playa Nacascolo S.A., cédula jurídica 3-101-229186 propietaria del establecimiento de hospedaje denominado Hotel Planet Hollywood Beach Resort Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico.

B) Señalar a la empresa Hotel Occidental Playa Nacascolo S.A., cédula jurídica 3-101-229186, que, para futuros tramites de fideicomiso se debe seguir con el procedimiento establecido a nivel interno de la Institución para el aval de dichos textos por cuanto se verifica que esta adenda 5ta al Contrato de fideicomiso "Fideicomiso de Garantía I-5387/2017", fue en efecto firmada.

En este caso no se cumplió con el procedimiento previo de aval de fideicomisos de garantía para empresas con Contrato Turístico, según lo indicado en el oficio ALA-604-2024 del 16 de mayo del 2024, que se reitera en lo conducente.

C) Aprobar la acreditación del Sr. Carlos Fernando Hernández Aguiar, cédula de identidad número 1-0870-0589 como nuevo apoderado de la empresa Hotel Occidental Playa Nacascolo S.A., cédula jurídica 3-101-229186, propietaria del establecimiento de hospedaje denominado Hotel Planet Hollywood Beach Resort Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico.

D) Indicar a la empresa que, en caso de cualquier cambio en su actividad, cambio

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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.

E) Comunicar a la empresa 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.

F) Señalar como medio para recibir notificaciones según consta en el expediente la siguiente dirección de correo electrónico: carloshernandez@invicta.legal.

ACUERDO FIRME

II. Oficio DCST-149-2025, con relación a traslado del oficio DCA-181-2025 sobre aval de fideicomiso de garantía Hotel Four Seasons Papagayo Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico.

La Comisión Reguladora conoce el oficio DCST-149-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el oficio DCA-181-2025, del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, sobre aval de fideicomiso de garantía Hotel Four Seasons Papagayo Costa Rica, para efectos del Contrato Turístico.

Explica el Sr. Gustavo Alvarado que se somete a consideración de la Comisión, la solicitud aval de texto borrador de fideicomiso **GRUPO ISTMO DE PAPAGAYO /STLA / BANCO CMB COSTA RICA/ DOS MIL VEINTICINCO** de la empresa **Grupo Istmo de Papagayo S.R.L.**, cédula jurídica N° 3-102-259342, propietaria del establecimiento de hospedaje **Hotel Four Seasons Papagayo** para efectos del Contrato Turístico.

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

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios DCST-149-2025 y DCA-181-2025, elaborados por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, y de acuerdo con el análisis de la documentación que ha sido presentada, y que consta en el expediente, así como al cumplimiento de la revisión de los requisitos jurídico formales realizados por la

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Asesoría Legal en oficio AL-A-310-2025 de fecha 24 de marzo de 2025, aprobar el texto del fideicomiso de garantía **GRUPO ISTMO DE PAPAGAYO /STLA / BANCO CMB COSTA RICA/ DOS MIL VEINTICINCO** de la empresa **Grupo Istmo de Papagayo S.R.L.** cédula jurídica N° **3-102-259342**, propietaria del establecimiento de hospedaje **Hotel Four Seasons Papagayo**, para efectos del Contrato Turístico:

NOMBRE: FIDEICOMISO DE GARANTIA DENOMINADO GRUPO ISTMO DE PAPAGAYO /STLA / BANCO CMB COSTA RICA/ DOS MIL VEINTICINCO

FIDUCIARIO:	STLA Trust Services, S.A.
FIDEICOMISARIO:	✓ Banco CMB, S. A., US\$5,264,706.00 (Fideicomisario Agente) ✓ Banco Promerica, S. A., US\$26,674,510.00 ✓ Banco BCT, S. A., US\$9,827,451.00 ✓ Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S. A. (Bladex) (Externa), US\$ 29,674,510.00 ✓ Citibank, N. A. (Externa), US\$12,635,294.00
FIDEICOMITENTE:	GRUPO ISTMO DE PAPAGAYO, S.R.L.
VALOR:	\$89.500.000,00
PLAZO:	5 años
FECHA	2030
FINALIZACIÓN:	
GARANTIA:	Fincas concesionadas con folio reales: DIECISÉIS - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1043109-2005 DIECISIETE - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1043113-2005, DIECIOCHO - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1059025-2006 DIECINUEVE - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1079399-2006 VEINTIUNO - Z - F - CERO CERO CERO, el plano catastrado G-1058947-2006 VEINTIDOS - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1043122-2005 VEINTITRES - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1058948-2006 VEINTICUATRO - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1058953-2006 VEINTICINCO - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1079991-2006 VEINTISIETE - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1093166-2006

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

VEINTIOCHO - Z - F - CERO CERO CERO, plano catastrado G-1043127-2005

B) Comunicar a la empresa **Grupo Istmo de Papagayo S.R.L.** cédula jurídica N° 3-102-259342 que:

1. Una vez firmado el contrato del fideicomiso de garantía “**GRUPO ISTMO DE PAPAGAYO /STLA / BANCO CMB COSTA RICA/ DOS MIL VEINTICINCO**”, deberá de 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.
2. Que, en caso de cualquier cambio en su actividad, cambio en el número de habitaciones y servicios complementarios aprobados por el ICT; 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 ICT, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas.
3. 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) Señalar como medio para recibir notificaciones según consta en el expediente: awaisleder@blplegal.com; lcastro@blplegal.com, jtristan@blplegal.com y pumana@blplegal.com.

ACUERDO FIRME

Solicitudes de Cancelación y Renuncia de Contratos Turísticos.

No se agendan temas.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Empresas con Contrato Turístico.

III. Oficio DCST-0148-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Solicitud de Liquidación de Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía HPS – BREDS IV Loan Holdings – STLA-2022” y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Hotelera Playa Sombrero / STLA / Banco CMB Costa Rica / Dos mil Veinticinco”, del establecimiento de hospedaje Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo, propiedad de la empresa Hotelera Playa Sombrero S.R.L; cédula jurídica 3-102-523495, para efectos del Contrato Turístico N° 1088.

La Comisión Reguladora conoce el oficio DCST-0148-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, que contiene recomendación técnica referente a la aprobación de la Solicitud de Liquidación de Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía HPS – BREDS IV Loan Holdings – STLA-2022” y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado “Fideicomiso de Garantía Hotelera Playa Sombrero / STLA / Banco CMB Costa Rica / Dos mil Veinticinco”, del establecimiento de hospedaje Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo, propiedad de la empresa Hotelera Playa Sombrero S.R.L; cédula jurídica 3-102-523495, para efectos del Contrato Turístico N° 1088.

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

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios DCA-178-2025 y DCST-148-2025, elaborados por el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversión, así como por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, así como al cumplimiento de las observaciones realizadas por la Asesoría Legal de la Institución, en oficios AL-A-192-2025 de fecha 26 de febrero del 2025 y AL-A-309-2025 de fecha 24 de febrero del 2025, aprobar la siguiente solicitud de Liquidación de Fideicomiso de Garantía denominado **“Fideicomiso de Garantía HPS – BREDS IV Loan Holdings – STLA-2022”** y, Aval del Texto Borrador del Fideicomiso de Garantía denominado **“Fideicomiso de Garantía Hotelera Playa Sombrero / STLA / Banco CMB Costa Rica / Dos mil Veinticinco”**, del establecimiento de hospedaje **Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo**, propiedad de la empresa **Hotelera Playa Sombrero S.R.L**; cédula jurídica 3-102-523495, para efectos del Contrato Turístico:

NOMBRE: FIDEICOMISO DE GARANTIA DENOMINADO HOTELERA PLAYA SOMBRERO / STLA / BANCO CMB COSTA RICA / DOS MIL VEINTICINCO	
FIDUCIARIO:	STLA Trust Services, S.A.
FIDEICOMISARIO:	✓ Banco CMB, S. A., US\$ 2 235 294 (Fideicomisario Agente) ✓ Banco Promerica, S. A., US\$ 11 325 490

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

	✓ Banco BCT, S. A., US\$ 4 172 549 ✓ Citibank, N. A. (Externa), US\$ 5 364 706 ✓ Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S. A. (Bladex) (Externa), US\$ 14 901 961
FIDEICOMITENTE:	Hotelera Playa Sombrero S.R. L
VALOR:	\$38 000 000
PLAZO:	5 años (60 meses, a partir de la fecha de aprobación del crédito).
GARANTIA:	Finca concesionada con folio real 5-2332-Z-000, plano G- 0004022-2023

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.”:

Sí Cumple.

El contenido cumple a página 23 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto b). También a página 24 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto i)

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 proyect 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.”

Sí Cumple.

El contenido cumple a página 23 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto a)

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

Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

<i>del fideicomiso."</i> <i>Sí cumple.</i> <i>El contenido cumple a página 24 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto d)</i>
4- <i>"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."</i> <i>Sí cumple.</i> <i>El contenido cumple a página 24 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto e)</i>
5- <i>" (...) 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".</i> <i>Sí cumple.</i> <i>El contenido cumple a página 24 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto f)</i>
6- <i>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.</i> <i>Sí Cumple.</i> <i>Cláusula décimo octava, páginas 17 y 18, puntos c y d</i>
7- <i>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.</i> <i>Sí cumple</i>

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

El contenido cumple a página 24 del borrador cláusula vigésimo primera, 21.2, punto h)

B) Dado que se realizó la verificación anterior, dar por cumplidos los requisitos legales establecidos en el Procedimiento de Aval de Fideicomisos de Garantía para Empresas con Contrato Turístico en el borrador aportado.

C) Comunicar a la empresa **Hotelera Playa Sombrero S.R.L**; cédula jurídica 3-102-523495, en calidad de propietaria del establecimiento **Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo**, que una vez firmado el “Fideicomiso de Garantía Hotelera Playa Sombrero / STLA / Banco CMB Costa Rica / Dos mil Veinticinco”, 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.

D) Indicar a la empresa **Hotelera Playa Sombrero S.R.L**; cédula jurídica 3-102-523495, en calidad de propietaria del establecimiento **Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo**, 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 **Hotelera Playa Sombrero S.R.L**; cédula jurídica 3-102-523495, en calidad de propietaria del establecimiento **Hotel Andaz Costa Rica – Papagayo**, 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

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.

F) Indicar a la empresa su deber de 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.

G) Señalara como medio de notificación de la empresa: dirección legal y contractual: San José, Pozos de Santa Ana, Radial Santa Ana – San Antonio de Belén Km. 3, Centro Comercial Vía Lindora, Edificio BLP 5To piso. Dirección de correo electrónico: dmcgregor@gencomgrp.com; con copia a lcastro@blplegal.com, jtristan@blplegal.com y pumana@blplegal.com

ACUERDO 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 veinte minutos, del día miércoles dos de abril del dos mil veinticinco, se levanta la Sesión Ordinaria Virtual N° 908 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