

Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 909

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 909, 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 13 de mayo de 2025, a partir de las dos horas con dos minutos, 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.
- Sr. Walter Contreras Aguilar, representante suplente del sector privado.

Ausente con excusa:

- Sr. William Rodríguez López, ministro de Turismo, titular del ICT.
- 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, 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° 908, realizada el 02 de abril del 2025:

- 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.

ARTÍCULO 2: PRESIDENCIA

I. Acuerdo CR-11-2025 y oficio N° DGT-0771-2024, con relación a propuesta Plazo de Ejecución – Contrato Turístico - Una Única Vez - Estudio Plazo de Consolidación de las Empresas Turísticas, Capítulo 7. Recomendaciones; Punto 7.3. Aplicaciones, incisos 7.3.2. Agencia de Viajes Receptivas; 7.3.4. Transporte Acuático; 7.3.5. Arrendamiento de Vehículos a Turistas extranjeros y nacionales.

El señor Gustavo Alvarado les recuerda a los señores directores que sobre este tema se realizó anteriormente una discusión, la cual estaba ligada también a la obtención de un eventual contrato turístico de una empresa, específicamente para una agencia de viajes. En esa discusión, la parte técnica presentaba que, tenían la situación de una empresa turística (la agencia de viajes) que puede ser también de transporte acuático, incluso arrendamiento de vehículos, que son empresas que tienen ya por cumplido su periodo de consolidación, pero que nunca obtuvieron ninguna exoneración o ningún contrato turístico. De forma tal, que nunca han obtenido ningún beneficio de carácter fiscal.

Sin embargo, dentro de la opción de lo trabajado con todo el tema de los plazos de consolidación y la definición de los plazos determinados para cada actividad, se señalaba que existe la posibilidad de que empresas que estén consolidadas y que no hayan obtenido contrato, obtengan un contrato fiscal para un beneficio específico, en un plazo específico. A manera de ejemplo, que una empresa de agencia de viajes solicite un contrato turístico, para la compra de un microbús, y una vez ejecutado ese beneficio fiscal, el contrato fenece en materia de beneficios, pero no en obligación del adecuado uso del bien que fue debidamente exonerado. Esta discusión fue realizada en su momento en esta Comisión Reguladora y lo que se acordó fue, que desde el ICT se realizara una reunión con representantes del Ministerio de Hacienda, dado que es la institución que tiene más relación con la adecuada utilización de los bienes exonerados. La reunión la sostuvieron en su momento, con representantes del Ministerio de Hacienda, en el Área de Exoneraciones y de la Dirección General e inicialmente, hubo toda una explicación profunda de nuestra posición técnica, que fue reflejada en los documentos que nosotros remitimos a esta comisión. Ellos expusieron sus posiciones y, la intención el día de hoy, efectivamente es la de

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

avanzar con el tema, eventualmente, tomar ya una posición por un tema que ha estado bastantes semanas dando vuelta y que no ha sido definido y por eso, es que el día de hoy la agendaron nuevamente para ver si concluyen y se puede lograr una resolución final por parte de esta comisión.

Manifiesta la señora Adriana Carvajal, representante del Ministerio de Hacienda, que efectivamente estuvo presente en la reunión y que sabe que, además, estuvieron analizando esta situación a fondo dentro del Ministerio de Hacienda. Añade que inicialmente, cuando se propuso la aprobación de esto, el señor Juan Carlos Brenes, solicitó hacer estas reuniones que comenta el señor Gustavo Alvarado, entre ambas instituciones para tener un poquito más de claridad, porque inicialmente, entendían que eran empresas que no habían tenido contrato turístico y, por ende, les extrañaba que después del plazo de consolidación, se les otorgara una exoneración, porque por Reglamento de la Ley 6990, que es el Decreto Ejecutivo 24863, en el Artículo 1, cuando define el plazo de consolidación, prohíbe expresamente que se le otorgue una exoneración después de este plazo, pero ya hablando con el señor Gustavo Alvarado y explicándoles bien toda la parte técnica de parte del ICT, entendieron que esto se va a tratar como una ampliación, que es muy fácil identificarlo en la parte de hotelería, cuando se habla de ampliación, pero que, en este tipo de agencias, este tipo de contrato que se les va a otorgar después de este plazo, lo van a ver como una ampliación de flotilla, que ese mismo concepto se encuentra en el Decreto Ejecutivo 24863 y que, en el tema de ampliación sí les permite ver la parte de exoneraciones, por lo que estarían de acuerdo siempre y cuando, lo traten como una ampliación de flotilla para el este caso específico, aunque entiende que es por una única vez. Ese sería, como el visto bueno de parte del Ministerio de Hacienda.

Acota el señor Alvarado que, en todo caso, va muy de acuerdo a la propuesta técnica que realizaron, incluso de parte de la Asesoría Legal también, hicieron una revisión previa de este tema y, lo que sí le parece importante rescatar, primero, es que sea por una única vez y, es un plazo establecido de manera directa para la vigencia del contrato turístico.

Consulta la Lic. Rosibel Ureña de la Asesoría Legal que, si para lo que acaba de explicar la señora Adriana Carvajal, existe algún criterio o documento del Ministerio de Hacienda por escrito, en que ellos se muestren de acuerdo con este análisis, porque cree que es importante desde el punto de vista de fundamentación del acuerdo, aun y cuando se tome una resolución en la Comisión Reguladora.

Les recuerda que esto un tema que no está regulado en este momento en el estudio de consolidación, y aunque hay una propuesta técnica, y, de hecho, hubo una reunión en la que participaron con el Ministerio de Hacienda, es muy importante, y aclara, por un tema legal, generar un criterio positivo y por escrito de parte de Hacienda.

Indica la señora Carvajal que actualmente no existe el criterio, porque fue algo que se trató en reuniones y pensaron que solamente con el tema del día de hoy era suficiente, pero si se requiere un criterio, el

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

tema se tendría que posponer, dado que tendrían que redactarlo.

Expresa el señor Gustavo Alvarado, que en este caso prefiere, que, para mejor resolver, ya tener toda la documentación respectiva, y por tanto que se posponga la discusión para la próxima sesión de la comisión, en donde se cuente con el criterio vigente del Ministerio de Hacienda y así se les pueda dar tranquilidad a las personas integrantes de la comisión, para la hora ya de poder ejercer su voto en el tema.

De tal forma que los puntos de agenda 2.1 y 3.2, de la agenda del día de hoy quedarían pendientes de resolver, hasta tanto el Ministerio de Hacienda presente el criterio en mención y si fuera el caso, se les estarán comunicando a los miembros de la comisión, para realizar una sesión extraordinaria con un punto único, de este caso específico.

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

SE ACUERDA: Solicitar al Ministerio de Hacienda la emisión de un criterio formal sobre el oficio N° DGT-0771-2024 (acuerdo N° CR-11-2025), referente a la propuesta del Plazo de Ejecución – Contrato Turístico - Una Única Vez - Estudio Plazo de Consolidación de las Empresas Turísticas, Capítulo 7. Recomendaciones; punto 7.3. Aplicaciones, incisos 7.3.2. Agencia de Viajes Receptivas; 7.3.4. Transporte Acuático; 7.3.5. Arrendamiento de Vehículos a Turistas extranjeros y nacionales.

ACUERDO FIRME

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 N° MH-DGH-DIF-SSO-OF-0003-2025, en relación a casos de cancelación de los Contratos Turísticos Nos 111, 119, 822, 999 y 1143.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° MH-DGH-DIF-SSO-OF-0003-2025, en relación a casos de cancelación de los Contratos Turísticos Nos 111, 119, 822, 999 y 1143.

Indica el señor Alvarado que este oficio se trata de las cancelaciones de contrato turístico, que se proceden a comunicar al Ministerio de Hacienda. En este caso, se trata de las empresas:

COMUNICADOS COMISION DEL ICT					
No. De Contrato	Comunicado ICT	Fecha	Nombre de la Empresa	Empresa Propietaria	No. De Cedula Juridica
Contrato Turístico N° 119	CR-06-2025	17/1/2025	Apartotel Los Yoses	Compañía Comercial de Proyectos y Realizaciones S.A.	3-101-007217
Contrato Turístico N° 111	CR-07-2025	17/1/2025	Hotel Amareas (Hotel Ocotal)	El Ocotal S.A.	3-101-012362
Contrato Turístico N° 822	CR-08-2025	17/1/2025	Hotel Punta La Jolla	Propiedad de la empresa Playa Blanquita S.A.	3-101-017971
Contrato Turístico N° 999	CR-09-2025	17/1/2025	Hotel Arenal Rabfer	Propiedad (antes) de la empresa Rabfer del Arenal S.A., (Ahora) del Sr. Roberto Méndez Sánchez	3-101-229915 / 2-0714-0128
Contrato Turístico N° 1143	CR-14-2025	12/2/2025	Proyecto Hotel Habitas Santa Teresa	Santa Teresa Surf Spa @ Resort S.A.	3-101-364284

En el oficio del Ministerio de Hacienda, se señala que de acuerdo con el estudio realizado por la Subdirección de Supervisión Operativa y con la revisión en el sistema Exonet del Departamento de Gestión de Exenciones, no aparece registro sobre autorizaciones de exenciones al amparo de la Ley 6990 tanto en importaciones como en compras locales a nombre de dichas empresas, por lo que ese Departamento procederá al archivo de los expedientes sin trámite adicional.

El señor Alvarado sugiere que este oficio es meramente para tomar nota, por lo que se debe dar por recibido.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

SE ACUERDA: Dar por recibido el oficio N° MH-DGH-DIF-SSO-OF-0003-2025, suscrito por la Subdirección Supervisión Operativa, de la Dirección General del Ministerio de

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Hacienda, en relación a casos de cancelación de los Contratos Turísticos Nos 111, 119, 822, 999 y 1143.

ACUERDO FIRME

2. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendan temas.

3. ESTRATEGIA

Solicitudes de Contrato Turístico

I. Oficio DCST-162-2025, con relación a traslado del oficio DCA-205-2025 sobre aval de fideicomiso de garantía de la empresa Hospedaje Aeropuerto S.M S.A., cédula jurídica 3-101-249048, para efectos del Contrato Turístico.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-162-2025, con relación a traslado del oficio DCA-205-2025 sobre aval de fideicomiso de garantía de la empresa Hospedaje Aeropuerto S.M S.A., cédula jurídica 3-101-249048, para efectos del Contrato Turístico.

Expresa el señor Gustavo Alvarado que todos los fideicomisos tienen que cumplir con las cláusulas respectivas, dado que están hablando de una empresa que obtiene un beneficio de carácter fiscal, y la utilización de la figura de fideicomiso como una figura para el financiamiento de ese tipo de proyectos, tienen que cumplir con una serie de requisitos de carácter legal y técnico. En este momento, están presentando el aval del fideicomiso de garantía, que, además, ya cuenta con el visto bueno de la Asesoría Legal, al cumplir con todas las cláusulas de este carácter, para este tipo de contratos o avales de fideicomiso.

Comenta la Licda. Ureña, que en el oficio de Asesoría Legal, se indica que en este caso, se cumplieron con todos los requerimientos, y que no hay ningún aspecto legal de preocupación, todo lo contrario, se cumple con lo establecido.

Indica el señor Alvarado que siendo que en este caso se tiene el visto bueno de la parte técnica y de la Asesoría Legal, se recomienda su respectiva aprobación.

Los señores directores están de acuerdo y, por tanto:

SE ACUERDA: A) Con fundamento en los oficios N° DCST-162-2025 y N° DCA-205-2025, elaborados por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y el

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones respectivamente, 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-228-2025 de fecha 06 de marzo de 2025, aprobar el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA HOSPEDAJE AEROPUERTO S M – BANCO BAC SAN JOSÉ - SERVICIOS FIDUCIARIOS SEFICOM – DOS MIL VEINTIDÓS**, de la empresa **Hospedaje Aeropuerto S.M S.A.**, cédula jurídica 3-101-249048, propietaria del proyecto de hospedaje **Hotel Hampton by Hilton Guanacaste Airport**, para efectos del Contrato Turístico.

NOMBRE: FIDEICOMISO DE GARANTÍA HOSPEDAJE AEROPUERTO S M – BANCO BAC SAN JOSÉ - SERVICIOS FIDUCIARIOS SEFICOM – DOS MIL VEINTIDÓS

FIDUCIARIO: SERVICIOS FIDUCIARIOS SEFICOM S.R.L.

FIDEICOMISARIO: ✓ Banco BAC San José S. A.

FIDEICOMITENTE: **HOSPEDAJE AEROPUERTO S M S.A. y DREAM ZONES S.A.**

FIN DE LA ADENDA: Modificación de los bienes que conforman el patrimonio

B) Comunicar a la empresa de **Hospedaje Aeropuerto S.M S.A.**, cédula jurídica 3-101-249048, que una vez firmado el Contrato de **FIDEICOMISO DE GARANTÍA HOSPEDAJE AEROPUERTO S M – BANCO BAC SAN JOSÉ - SERVICIOS FIDUCIARIOS SEFICOM – DOS MIL VEINTIDÓS**, 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.

C) Indicar 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.

D) Señalar a la empresa que se deberá contemplar todos los alcances de lo

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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.

E) Indicar como medio para recibir notificaciones según consta en el expediente: jbarboza@dreamzonecr.com. / lrodriguez@hamptoncr.com.

ACUERDO FIRME

II. Oficio N° DCST-0177-2025 y N° DCA-0261-2024, sobre recomendación de la Solicitud de Contrato Turístico del establecimiento Agencia de Viajes Receptiva Serendipity, propiedad de la empresa Serendipity de Costa Rica S.A; cédula jurídica N°3-101-127789.

Dado que la Comisión Reguladora le solicitó en esta misma sesión al Ministerio de Hacienda, emitir un criterio formal sobre al caso relacionado con el oficio N° DGT-0771-2024 (acuerdo N° CR-11-2025), referente a la propuesta del Plazo de Ejecución – Contrato Turístico - Una Única Vez - Estudio Plazo de Consolidación de las Empresas Turísticas, Capítulo 7. Recomendaciones; punto 7.3. Aplicaciones, incisos 7.3.2. Agencia de Viajes Receptivas; 7.3.4. Transporte Acuático; 7.3.5. Arrendamiento de Vehículos a Turistas extranjeros y nacionales, el caso de la solicitud del Contrato Turístico del establecimiento Agencia de Viajes Receptiva Serendipity, propiedad de la empresa Serendipity de Costa Rica S.A; cédula jurídica N°3-101-127789, oficios N° DCST-0177-2025 y N° DCA-0261-2024, se dejan para estudio.

Manifiesta la señora Melissa Hernández, que le parece que este caso, estaba condicionado al primer tema que dejaron en estudio.

Expresa el señor Gustavo Alvarado que sí, y que por lo tanto la sugerencia es que este caso quede para estudio.

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

SE ACUERDA: Dejar para estudio de la Comisión Reguladora el caso de la solicitud del Contrato Turístico del establecimiento Agencia de Viajes Receptiva Serendipity, propiedad de la empresa Serendipity de Costa Rica S.A; cédula jurídica N°3-101-127789, los oficios N° DCST-0177-2025 y N° DCA-0261-2024, sobre recomendación de la solicitud de Contrato Turístico del establecimiento Agencia de Viajes Receptiva Serendipity, propiedad de la empresa Serendipity de Costa Rica S.A; cédula

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

jurídica N° 3-101-127789, hasta tanto se reciba y conozca el criterio solicitado al Ministerio de Hacienda para mejor resolver, según el acuerdo del punto I, ARTÍCULO 2: PRESIDENCIA, de esta sesión.

ACUERDO FIRME

Solicitudes de Cancelación y Renuncia de Contratos Turísticos.

No se agendan temas.

Empresas con Contrato Turístico.

III. Oficio N° DCA-172-2025, con relación a traslado del oficio DCA-233-2025, sobre recomendación a 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.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCA-172-2025, con relación a traslado del oficio DCA-233-2025, sobre recomendación a 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 señor Gustavo Alvarado, que este proyecto ya está finalizando, incluso ya está en operación, pero para efectos del tema del plazo de consolidación y la vigencia del contrato mismo, siempre es importante tener ajustadas todas las fechas, en este caso, del proceso de construcción, la parte de inmobiliario y equipo, y la parte del inicio de operación, por lo que, para este caso específico, que tiene relación con el Hotel Waldorf Astoria Cacique, Guanacaste, lo que se recomienda desde la parte técnica es, que se tenga dentro del expediente del contrato, que el fin de la construcción queda con fecha 15 de marzo dos mil veinticinco, toda la parte de mobiliario y equipamiento se dio desde el 15 de octubre del 2024, el inicio de toda la parte del equipamiento y mobiliario empezó, en octubre de 2024 y finalizó el 30 de abril de 2025, que inició operaciones a partir del 01 de mayo del 2025.

Estas serían las fechas que quedarían o que están recomendando sean aprobadas por parte de la Comisión, para que quede todo debidamente ajustado en el contrato turístico de la empresa Hotel Waldorf Astoria Cacique, Guanacaste.

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

SE ACUERDA: A) Con fundamento en el oficio N° DCA-233-2025, elaborado por el

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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-0688-2025 del 08 de abril de 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:

De acuerdo al cronograma presentado por la empresa:

- Fin de la construcción: 15 de marzo 2025
- Inicio mobiliario/equipo: 15 de octubre de 2024
- Fin de mobiliario/equipo: 30 de abril de 2025
- **Inicio de operaciones: 01 de mayo de 2025**

B) Indicar 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.

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) Señalar 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:

- 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.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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) Dejar constancia que, para efectos del Contrato Turístico, se señala como medio para recibir notificación los siguientes medios electrónicos:
rrodriguez@garnier.cr, agonzalez@blplegal.com, silviacarboni@silcatur.com

ACUERDO FIRME

IV. Oficio N° DCST-0179-2025, con relación a solicitud de Modificación a nivel de Infraestructura, cambio en la distribución de habitaciones y fechas del cronograma de construcción, del proyecto de hospedaje Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, propiedad de la empresa Desatur Cariar S.A; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0179-2025, con relación a solicitud de Modificación a nivel de Infraestructura, cambio en la distribución de habitaciones y fechas del cronograma de construcción, del proyecto de hospedaje Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, propiedad de la empresa Desatur Cariar S.A; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Comenta el señor Gustavo Alvarado que este es un proyecto que está en desarrollo en este momento, ubicado cerca del Centro de Convenciones de Costa Rica y es el Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton.

La documentación que fue debidamente presentada fue revisada por parte del Área de Arquitectura, en el cual señala una serie de modificaciones a lo interno de las habitaciones del tipo de habitación que se está construyendo, así como la necesidad de incorporar todo el tema de la planta de tratamiento del edificio. Señala que es una planta de tratamiento específica y únicamente para el uso de este hotel, todo fue debidamente revisado por la Unidad de Arquitectura del Departamento de Atracción de Inversiones y Conectividad. Indica sobre la necesidad nuevamente de realizar ajustes en las fechas, sobre todo de la finalización del equipamiento del proyecto hotelero, para que se entienda de la siguiente manera:

Los movimientos de tierra fueron realizados del 15 de enero al 13 de febrero del 2024, se inició la construcción el 15 de enero del 2024 y, los cambios se dan en la finalización de la construcción, que está prevista que finalice el 06 de mayo del 2025, es decir, ya estaría casi que finalizando la parte constructiva, el equipamiento empezó el 11 de diciembre del 2024 y finalizará todo el equipamiento el 26 de mayo del 2025, harán pruebas de abril a agosto del 2025 y esperan iniciar operaciones el 15 de agosto del presente año, con el debido funcionamiento de inicio de operaciones del proyecto hotelero Homewood.

Este proyecto fue bastante complejo de desarrollar, por una serie de requerimientos municipales en materia de agua, sin embargo, la construcción ha venido bastante avanzada en el tiempo y, nuevamente, los ajustes señalados en materia de infraestructura son propios para el mejoramiento del tipo de habitación que va a ofrecer el proyecto hotelero y, la incorporación de la planta de tratamiento dentro de las áreas que obtendrían el beneficio de carácter fiscal, del proyecto Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton.

Por tanto, la propuesta es que se apruebe la modificación a nivel de infraestructura del proyecto Hotel Homewood, los cambios de distribución de las habitaciones que también forma parte de estos ajustes técnicos y la modificación de la fecha del cronograma de construcción e inicio de operación, como se las se las expresó anteriormente.

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

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio N° DCA-0255-2025 suscrito por el departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones y la resolución de la Gerencia General de la Institución N° G-0806-2025, aprobar la solicitud de modificación a nivel de infraestructura, cambio en la distribución de habitaciones

Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

y fechas del cronograma de construcción del proyecto de hospedaje **“Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”**, propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3- 101-224320, para efectos de la Declaratoria Turística. Lo anterior, en concordancia a lo señalado en oficio DGT-164-2024 de fecha 06 de marzo del 2024, con el cual se da por aprobados los planos constructivos (Modificaciones acabados) y en el cual se incorpora la Planta de tratamiento.

B) Aprobar el cambio de distribución de las habitaciones, por tipo, con que dispondrá el proyecto de hospedaje **“Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”**, propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico. Lo anterior, en concordancia a lo señalado en oficio DCA-0236-2025 de fecha 25 de abril del 2025, en el cual se distribuye de la siguiente manera: Lo anterior, en concordancia a lo señalado en oficio DCA-0236-2025 de fecha 25 de abril del 2025, en el cual se distribuye de la siguiente manera:

Tipo habitación	Double/Double Studio	King Studio	Connecting Double/Double Studio	Connecting King Studio	Corner Suite	Suite	Suite 2	Doble PCCFR (sordo/ Ciego)	Queen PCCFR*	Subtotal
Nivel 01	7	7	1	1			-		1	17
Nivel 02	6	7	1	1	1	1	-	1	1	19
Nivel 03	7	7	1	1	1	1	-		1	19
Nivel 04	7	7	1	1	1	1	-		1	19
Nivel 05	7	7	1	1	1	1	1	-	-	19
Nivel 06	7	7	1	1	1	1	1	-	-	19
Nivel 07	7	7	1	1	1	1	1	-	-	19
Nivel 08	7	7	1	1	1	1	1	-	-	19
Nivel 09	7	7	1	1	1	1	1	-	-	19
Total	62	63	9	9	8	8	5	1	4	169

JAVIER ALBERTO ROJAS CORDERO (FIRMA)
PERSONA FÍSICA, C.P.F. 01-86524118
Fecha declaratoria: 09/04/2025, 06:57:14 PM
Contacto: + (506) 8895 3333

ROJAS
ARQUITECTOS

C) Aprobar la Modificación a nivel de fechas del cronograma de construcción y de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje **“Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”**, propiedad de la empresa **Desatur Cariari S.A**; cédula jurídica 3-101-224320, para efectos del Contrato Turístico.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

D) De acuerdo al cronograma de construcción, debidamente firmado por el Arq. Javier Rojas Cordero; de la empresa Rojas Arquitectos & Asociados S.A; Carnet: A-7230; se determinan las siguientes fechas: (**Folios: 1393**)

- ✓ Movimientos de tierras: 15 de enero, 2024 al 13 de febrero, 2024
- ✓ Fecha de inicio de Construcción: 15 de enero, 2024
- ✓ Fecha de Finalización de Construcción: 06 de mayo del 2025
- ✓ Fecha de inicio de Equipamiento: 11 de diciembre, 2024
- ✓ Fecha de finalización de Equipamiento: 26 de mayo, 2025
- ✓ Prueba de equipos y sistemas: Del 15 de abril, 2025 al 15 de agosto, 2025
- ✓ Inicio de operaciones: **15 de agosto, 2025**

E) Comunicar 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.

F) Indicar a la empresa Desatur Cariari S.A; cédula jurídica 3-101-224320, en calidad de propietaria del establecimiento “Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton”, 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.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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

H) Comunicar la presente resolución al correo matsushi@corobici.co.cr.

ACUERDO FIRME

Solicitudes de Planes de Compra y ampliaciones.

V. Oficio N° DCST-169-2025 con relación a traslado del oficio DCA-230-2025, sobre solicitud de aprobación al plan de compras inicial de mobiliario y equipo del proyecto de hospedaje Hotel Hyatt Place San José Cariari, propiedad de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica N° 3-101-660173.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-169-2025 con relación a traslado del oficio DCA-230-2025, sobre solicitud de aprobación al plan de compras inicial de mobiliario y equipo del proyecto de hospedaje Hotel Hyatt Place San José Cariari, propiedad de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica N° 3-101-660173.

Expresa el señor Alvarado que, este es el primer plan de compras de este proyecto, ubicado también en la parte de atrás del Centro de Convenciones, que ya también, está prácticamente reconstruido y que se aprobó su contrato para la parte del equipamiento, únicamente. Este sería el primer plan de compras que estarían presentando, el mismo fue debidamente revisado por el Área de Arquitectura y recuerda que lo que hace esta área, es comparar los bienes que están presentados en el plan de compra con los planes constructivos y que todo está debidamente revisado y aprobado por esa unidad, además, fue también revisado en forma conjunta con la analista correspondiente de este caso, que es la señora Yeimy Garro.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

La recomendación es que dados los criterios emitidos por la arquitecta en el oficio DCA-227-2025, de fecha 22 de abril del 2024, aprobar el plan de compras original de mobiliario y equipo de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., propietaria del proyecto de hospedaje Hotel Hyatt Place San José Cariari.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en el oficio DCA-230-2025 del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones y en el criterio de la Arq. Raquel Porras Arce, contenido en el oficio DCA-227-2025 de fecha 22 de abril de 2024, aprobar el plan de compras original de mobiliario y equipo, (Líneas: 1-157) presentado por la empresa empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica N° **3-101-660173**, propietaria del proyecto de hospedaje **Hyatt Place San José Cariari**.

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

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

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

E) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

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

F) Para efectos del Contrato Turístico, se señala como medio electrónico para recibir notificaciones: correo electrónico: cariarioficina@gmail.com

ACUERDO FIRME



Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

4- GESTION DEL RIESGO

No se agendaron temas.

Sin más asuntos que tratar, al ser las catorce horas con treinta y dos minutos, del día martes trece de mayo del dos mil veinticinco, se levanta la Sesión Ordinaria Virtual N° 909 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