

**Secretaría de Actas**  
**Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos**

**ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 910**

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 910, 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 25 de junio de 2025, a partir de las catorce horas con once minutos, con la participación de los siguientes directores:

**Asistentes:**

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

**Unidad Técnica**

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

**Secretaría de Actas:**

- Annia Ureña Ureña.
- Gabriela Sánchez Cortés.
- 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-0233-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Solicitud de Modificación a nivel de Ajustes en Infraestructura y reubicación de la



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

planta de tratamiento del proyecto de hospedaje Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton y el N° DCST-0235-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 3 de los Planes de Compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y Equipo, del establecimiento Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A, ambos para efectos del Contrato Turístico N° 1121.

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 quórum funcional se lee y aprueba el acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 909, realizada el 13 de mayo del 2025:

- Sra. Melissa Hernández Novoa, representante suplente del ICT, quien preside.
- Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del MEIC.
- 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**

El señor Gustavo Alvarado, secretario técnico de la comisión, propone que como fecha para la próxima convocatoria de la Comisión el martes 15 de julio de 2025, a las 2:00 p.m. Los señores directores manifiestan su conformidad.

### **ARTÍCULO 5: ASESORÍA LEGAL**

**I. Oficio N° AL-A-0629-2025, con relación a inquietudes y recomendaciones de la Asesoría Legal, respecto al otorgamiento de Contrato Turístico a proyectos de hospedaje cuya finca se da en garantía hipotecaria.**

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° AL-A-0629-2025, mediante el cual se plantean inquietudes

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

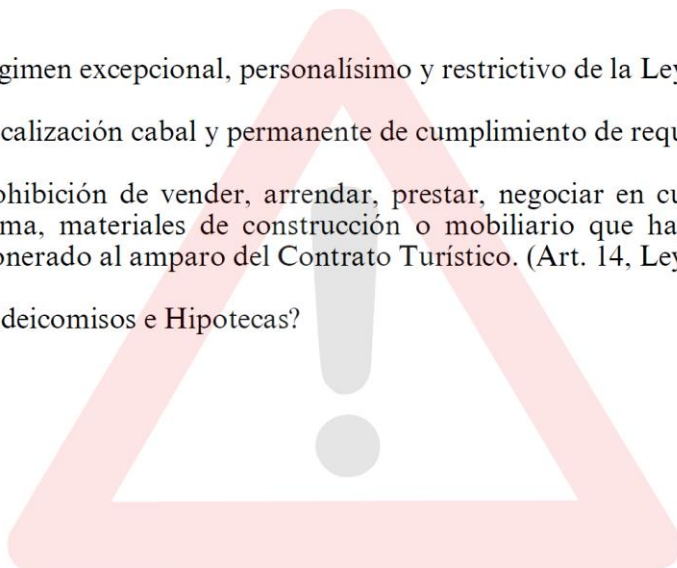
y recomendaciones de la Asesoría Legal, relacionadas con el otorgamiento de Contratos Turísticos a proyectos de hospedaje cuya finca se encuentra en garantía hipotecaria.

La señora Rosibel Ureña indica que esta recomendación surge del análisis y estudio realizado por el Lic. Luis Rojas, quien, con gran interés y dedicación, ha abordado el tema desde una perspectiva preventiva, con el objetivo de generar reflexión y mejora continua. Señala que, aunque se trata de un procedimiento que por años se ha considerado resuelto, es valioso revisarlo nuevamente, ya que se identifican oportunidades de mejora y análisis que podrían fortalecer el proceso.

Acto seguido, el Lic. Luis Rojas procede con la exposición del tema, mediante la presentación correspondiente, en la cual expone los elementos clave relacionados con la figura del Contrato Turístico y las implicaciones legales de las garantías hipotecarias asociadas a los proyectos de hospedaje:



- Régimen excepcional, personalísimo y restrictivo de la Ley 6990.
- Fiscalización cabal y permanente de cumplimiento de requisitos.
- Prohibición de vender, arrendar, prestar, negociar en cualquier forma, materiales de construcción o mobiliario que haya sido exonerado al amparo del Contrato Turístico. (Art. 14, Ley 6990).
- ¿Fideicomisos e Hipotecas?



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

### Jurisprudencia administrativa ante ausencia normativa.

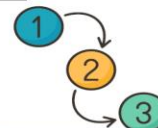
- Ley 6990 no reguló hipotecas ni fideicomisos de garantía.
- En 2007, el MH consultó a la PGR, si la constitución de fideicomisos de garantía, constituía una violación al régimen de Contrato Turístico.
- Dictamen C-103-2008:
  - Constitución de fideicomisos de garantía no implica una vulneración per sé al régimen de la ley 6990.
  - Armonizó los fideicomisos a la ley 6990. ¿Cómo? Requisitos de **forma** y **fondo**.



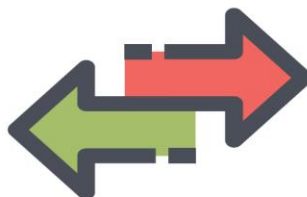
### Creación de Procedimiento de Aval de Fideicomisos

- CRT creó el Procedimiento de Aval de Fideicomisos de Garantía.
- Los institutos jurídicos de fideicomiso de garantía e hipotecas son distintos (constitución, efectos iniciales, manejo) pero, mismo resultado en caso de ejecución:

Traslado a un tercero de los bienes dados en garantía.



- La ejecución de uno u otro, se desarrollaría en escenarios jurídicos distintos.
- En la ejecución de un contrato de fideicomiso avalado por la Comisión Reguladora de Turismo, las cláusulas establecidas por la PGR dotan de seguridad jurídica a las partes, en pro de sus intereses y, del interés público.



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

### Algunas cláusulas

| Cancelación impuestos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fines del crédito garantizado                                                                                                                                                                                                                                          | Responsable bienes exonerados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Que, el producto del crédito garantizado no puede ser desviado hacia otros fines que no sean la ejecución del proyecto turístico propiamente, para ser acorde a la ley 6990 y el resguardo de los bienes exonerados.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Que, el titular del contrato turístico debe de garantizar que, será el directo responsable del 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.</li> </ul> |

- Dictamen C-103-2008 introdujo en el ordenamiento jurídico, la regulación del fideicomiso de garantía en el régimen de la ley 6990.
- No puede ser aplicada analógicamente a las hipotecas (interpretación restrictiva de la materia tributaria)
- Hipotecas se otorgan sin requisitos de forma ni de fondo respecto del régimen ley 6990.
- Aplicación de normas generales Derecho Tributario. (discrepancia o laguna normativa).

### Sobre el régimen tributario general y algunas posibles interrogantes.

- A. Sobre la solidaridad del adquirente.
- B. Sobre el privilegio general de las obligaciones tributarias.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

#### A. Sobre la solidaridad del adquirente.

- Artículo 22 CNPT: Principio de solidaridad de los adquirentes de bienes o el ejercicio de derechos.

*“Quienes adquieran del sujeto pasivo, por cualquier concepto, la titularidad de bienes o el ejercicio de derechos, son responsables solidarios por las deudas tributarias liquidas y exigibles del anterior titular, hasta por el valor de tales bienes o derechos.”*

- 1. En caso de ejecución hipotecaria de fincas con materiales exonerados, ¿se consideraría ello incumplimiento al régimen de la ley 6990?
- 2. ¿Se haría acreedora la empresa titular del contrato turístico, de la sanción establecida en el artículo 14 de la ley 6990?
- 3. Entendiendo que las únicas deudas tributarias de las cuales el nuevo adquirente es solidariamente responsable son aquellas liquidas y exigibles del anterior titular, ¿las exoneraciones dadas con ocasión de la ley 6990, son susceptibles de solidaridad respecto del nuevo adquirente?

#### B. Sobre el privilegio general de las obligaciones tributarias.

*“Artículo 59.- Privilegio general. Los créditos por tributos, intereses, recargos y sanciones pecuniarias, gozan de privilegio general sobre todos los bienes y las rentas del sujeto pasivo y, aún en caso de concurso, quiebra o liquidación, tendrán prelación para el pago sobre los demás créditos, con excepción de:*

*a) Los garantizados con derecho real, salvo cuando existiere, anotado o inscrito en el respectivo Registro Público, un gravamen o medida cautelar, decretado para garantizar el pago de los tributos adeudados o en discusión, según el caso, a la fecha de inscripción de la correspondiente garantía real.”*

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- Las deudas tributarias gozan de privilegio para el pago sobre los demás créditos siempre que:
  - (i) aquellos no estén garantizados con derecho real,
  - (ii) el derecho real se inscriba posterior a una anotación en el Registro Público, de gravamen o medida cautelar decretada para garantizar el pago de los tributos adeudados o en discusión.

¿Efectos?

Preferencia de garantías reales sobre recuperación de exoneraciones.

### Recomendaciones a la CRT

1. Elevar formal consulta al Ministerio de Hacienda, las interrogantes respecto de la solidaridad del adquirente.
2. Previa consulta por la materia al Ministerio de Hacienda, se considere consultar al Registro Nacional, la posibilidad de anotación administrativa de las fincas sobre las que pese un Contrato Turístico aplicado a materiales de construcción o bienes que se adhieran al terreno por accesión y que estén afectados por exoneraciones de la Ley 6990.
3. En caso de contarse con criterio positivo del Ministerio de Hacienda, considerar la creación de un procedimiento previo de aval de contratos de hipoteca en forma similar al establecido para fideicomisos de garantía.



Durante el análisis del oficio N° AL-A-0629-2025, el señor Gustavo Alvarado consulta si básicamente lo que se busca es establecer un tratamiento semejante al que se aplica actualmente para los contratos turísticos vinculados con fideicomisos, particularmente en lo relativo a las cláusulas necesarias que deben incluirse al momento de suscribir dichos contratos.

En respuesta, el Lic. Luis Rojas indica que, efectivamente, la propuesta busca regular el tratamiento de los Contratos Turísticos cuando las fincas involucradas se encuentran en garantía hipotecaria. La

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

idea sería que, al igual que ocurre con los fideicomisos, se contemple la inclusión de ciertas cláusulas obligatorias en los contratos de hipoteca, o incluso que estos deban ser objeto de aprobación previa por parte del órgano regulador competente. Esto con el objetivo de reforzar la seguridad jurídica, especialmente ante una eventual ejecución de la garantía hipotecaria.

Por su parte, la Licda. Rosibel Ureña amplía el contexto recordando que, en el caso de los fideicomisos de garantía, la principal inquietud en su momento fue la figura del traslado imperfecto de dominio, lo cual motivó un análisis exhaustivo tanto por parte de la institución como del Ministerio de Hacienda, que incluso habilitó una plataforma de consulta sobre el impacto tributario de estos instrumentos. De dicho proceso se derivó el criterio jurídico que actualmente respalda el aval de fideicomisos de garantía dentro del marco de los Contratos Turísticos, siendo esta figura ampliamente utilizada en el sector.

No obstante, señala que este nuevo análisis sobre las hipotecas representa un paso adicional, dado que la Ley N° 6990 y su reglamento no regulan expresamente las garantías hipotecarias. Como bien lo indica el Lic. Rojas, se identifican riesgos similares a los de los fideicomisos si no se cuenta con una evaluación previa, control o al menos una guía normativa sobre el tratamiento de dichas garantías.

Además, destaca un aspecto registral de relevancia: cuando se otorga un Contrato Turístico sobre una finca, y se derivan beneficios como exoneraciones, no existe una anotación o afectación en el Registro Público que advierta a terceros sobre dicha situación. Esto significa que, en casos de cesión, venta o traslado de dominio, un tercero de buena fe podría adquirir un bien sin tener conocimiento de las exoneraciones otorgadas, lo cual representa un riesgo tanto para el Estado como para el adquirente.

Por ello, considera que este tipo de análisis permite reflexionar sobre la conveniencia de establecer una anotación registral preventiva en estos casos. Finalmente, indica que, paralelamente, la Asesoría Legal ha venido trabajando en una propuesta para simplificar el procedimiento actual de aval de fideicomisos, eliminando requisitos que ya no resultan necesarios, y plantea que, si se considera jurídicamente procedente, podría explorarse una ruta similar para el tratamiento de hipotecas. Asimismo, hace un llamado a considerar el aspecto registral como un elemento clave de protección tanto institucional como para el administrado, proponiendo investigar la viabilidad de una anotación preventiva en bienes sujetos a beneficios turísticos.

Interviene el señor Juan Carlos Brenes, señalando que le parece muy atinado el criterio jurídico expuesto, ya que, si bien los fideicomisos y las hipotecas pueden eventualmente presentar resultados funcionales similares, se trata de figuras jurídicas diferentes, con regulaciones, condiciones y escenarios distintos, especialmente en cuanto a la probabilidad de recuperación, la naturaleza de las garantías y los riesgos asociados.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Comparte plenamente el criterio de que se requiere un análisis más profundo, a partir de lo planteado por el señor Rojas, y desde ya considera valioso que el Ministerio de Hacienda emita un criterio jurídico formal, particularmente sobre la viabilidad y conveniencia de establecer mecanismos regulatorios aplicables al caso de hipotecas, tal como se ha hecho con los fideicomisos de garantía.

En cuanto al aspecto registral, indica que existe un referente importante en el Registro Nacional con los vehículos automotores: cuando un vehículo ha sido exonerado y mantiene obligaciones tributarias pendientes, este aparece en el sistema registral con la leyenda “debe derechos”, lo que impide que se realice una transferencia de dominio sin antes liquidar los montos adeudados. Una vez que la persona cancela dichos tributos y el Ministerio de Hacienda lo comunica al Registro, este último modifica la anotación a “pagó derechos”, habilitando el traspaso.

A partir de ese ejemplo, considera que podría explorarse un mecanismo similar en el caso de bienes inmuebles afectados por exoneraciones vinculadas a Contratos Turísticos, lo que permitiría un filtro preventivo para proteger tanto al Estado como a eventuales adquirentes de buena fe. Aclara, sin embargo, que no tiene certeza de que un procedimiento análogo esté vigente actualmente para inmuebles, y que esto debería explorarse con mayor detalle en conjunto con el Registro Nacional.

Agrega que se abre una interrogante adicional: ¿Qué ocurre con aquellos bienes que reciben exoneraciones y no son registrables? Señala que muchos de estos bienes, aunque no figuren en registros públicos, representan valores significativos dentro de los proyectos turísticos, por lo que se debe analizar qué mecanismo de control o advertencia se podría establecer para estos casos, considerando que no contarían con un respaldo en un sistema registral como el de vehículos o inmuebles.

Finalmente, plantea una duda adicional relacionada con el origen de este estudio o recomendación, cuestionando si fue una solicitud expresa de algún órgano o si se deriva de experiencias prácticas, precedentes específicos o casos particulares que hayan evidenciado este vacío normativo. Considera que conocer el punto de partida del análisis permitiría enriquecer la discusión y orientar mejor las acciones futuras de la Comisión.

Manifiesta la Licda. Rosibel Ureña que el origen de la propuesta proviene de una inquietud planteada por el Lic. Luis Rojas, así como de la atención de un caso reciente en el que identificaron que un proyecto de hospedaje venía respaldado con una hipoteca. En ese contexto, sostuvieron un análisis conjunto entre ella, el Lic. Rojas y el Lic. Coto, a fin de valorar los alcances y eventuales riesgos asociados.

Aclara que si bien la existencia de una hipoteca no constituye per se un incumplimiento a la Ley N° 6990, sí representa una modalidad de apalancamiento financiero que, en la práctica, puede conllevar

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

riesgos jurídicos y fiscales si no cuenta con mecanismos de prevención y control similares a los que se han desarrollado para los fideicomisos de garantía. Aunque las hipotecas no son la figura más comúnmente utilizada, han comprobado que existe la posibilidad de su aplicación, así como el riesgo potencial que ello implica.

Señala que esta situación motivó al Lic. Rojas a elaborar el oficio respectivo y a preparar la presentación compartida con la Comisión, precisamente como una acción preventiva y de mejora continua.

Reitera que, conforme avanza el desarrollo del mercado turístico y se incrementan los niveles de inversión público-privada, este tipo de situaciones podría presentarse con mayor frecuencia, por lo que resulta fundamental anticiparse y reflexionar sobre mecanismos regulatorios adecuados. Además, enfatiza que se ha constatado cómo, por desconocimiento u omisión, en algunos casos se han vendido propiedades con exoneraciones vigentes, sin realizar previamente las gestiones correspondientes de liquidación y notificación, generando así riesgos para el desarrollador o para terceros adquirentes de buena fe.

El Lic. Cordero realiza dos observaciones relevantes en relación con el análisis planteado sobre las hipotecas y el resguardo de bienes exonerados mediante contratos turísticos.

En primer lugar, felicita la iniciativa de incorporar las hipotecas dentro del análisis regulatorio, al considerar que su uso en los proyectos de inversión turística es prácticamente generalizado. Si bien no puede afirmarlo en un 100%, señala que una altísima mayoría de las propuestas de inversión (alrededor del 99.9%) vienen acompañadas de financiamiento bancario respaldado mediante garantías hipotecarias. Agrega que, aunque en algunos casos se indique que los recursos provendrán de aportes de capital o préstamos de socios, en la práctica, al realizarse las validaciones con entidades financieras, suele evidenciarse que efectivamente se han tramitado créditos con varias instituciones bancarias, siendo esta una situación común en el desarrollo de dichos proyectos.

Recuerda que, en el año 2007, al comenzar a utilizarse la figura del fideicomiso de garantía, surgieron dudas respecto a la naturaleza del traspaso imperfecto, lo que derivó en la consulta respectiva a la Procuraduría General de la República y en la posterior emisión del criterio que establece las siete cláusulas necesarias para inscribir adecuadamente los bienes en fideicomiso. Esta experiencia demuestra la importancia de contar con una anotación registral formal de los bienes muebles e inmuebles, tal y como se prevé en los artículos 14 y 27 de la Ley N° 6990, que prohíben la venta, el arrendamiento o la cesión de estos bienes sin autorización previa.

Advierte que se han presentado múltiples casos en los que los bienes han sido traspasados a nuevos propietarios o sociedades sin conocimiento de las limitaciones legales o tributarias derivadas del

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

contrato turístico y las exoneraciones aplicadas, lo que expone al Estado y al propio administrado a situaciones de riesgo jurídico y fiscal.

En ese sentido, el Lic. Cordero propone realizar una consulta adicional al Sistema Bancario Nacional, con el fin de identificar qué otras figuras de financiamiento son comúnmente utilizadas para respaldar los créditos mediante la garantía de bienes muebles e inmuebles. Esto, con el objetivo de que la eventual normativa o procedimiento que se elabore sea integral, contemple todas las modalidades utilizadas en la práctica bancaria y resguarde adecuadamente los bienes exonerados, independientemente de la figura jurídica específica empleada.

Además, coincide con lo señalado por el señor Juan Carlos Brenes en cuanto a la necesidad de revisar los mecanismos actuales de anotación registral, tal como sucede con los vehículos, en los que el Registro Nacional anota cuando existe una exoneración pendiente. Sugiere que se verifique, en el caso de agencias de viajes u otras actividades, si los bienes exonerados están siendo debidamente registrados con esta anotación, ya que ello podría servir como modelo para fortalecer el resguardo legal de los activos involucrados en contratos turísticos.

Finalmente, recomienda que, como parte de esta iniciativa de mejora regulatoria y control, se integren formalmente estas dos sugerencias:

1. Consultar al Ministerio de Hacienda sobre el procedimiento diferenciado de garantías hipotecarias.
2. Realizar una consulta al Sistema Bancario sobre otras figuras de financiamiento con respaldo en bienes que podrían ser objeto de exoneraciones.

Consulta el señor Walter Contreras cuál es exactamente el alcance de lo que se está recomendando, particularmente en relación con la consulta dirigida al Ministerio de Hacienda.

Responde la Licda. Ureña que la consulta sugerida tiene como finalidad esclarecer, en primer término, si en los casos de ejecuciones hipotecarias sobre fincas que cuenten con construcciones sujetas a contratos turísticos y que hayan recibido asesorías fiscales y beneficios tributarios al amparo de la Ley N° 6990, se configuraría un incumplimiento de dicha ley. En caso de que así fuera, sería procedente aplicar la sanción prevista en el artículo 14, la cual establece una multa equivalente a diez veces el monto de los impuestos dejados de pagar.

Asimismo, explica que parte de la duda jurídica consiste en determinar si, desde la perspectiva tributaria, las exoneraciones aplicadas a un bien inmueble en el marco de un contrato turístico pueden ser consideradas como deudas solidarias, las cuales serían trasladables al nuevo adquirente aun cuando este actúe de buena fe. Esto, con base en la figura de la solidaridad tributaria, conforme al

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

principio de que ciertas deudas líquidas y exigibles podrían trasladarse al comprador junto con el bien.

Por lo tanto, se considera necesario consultar a Hacienda sobre:

- Si la ejecución hipotecaria constituye una causal de incumplimiento de la Ley N° 6990.
- Si las exoneraciones aplicadas pueden entenderse como deudas solidarias frente al nuevo adquirente.
- Si sería procedente establecer un procedimiento para el tratamiento y control de hipotecas, similar al existente para fideicomisos, incluyendo la posibilidad de una anotación administrativa registral que advierta a terceros sobre la existencia de bienes afectos a un régimen de beneficios fiscales.

Adicionalmente, a raíz del planteamiento del Lic. Cordero, también se sugiere consultar al Sistema Bancario Nacional, a efectos de identificar otras figuras de garantía o financiamiento que afecten bienes muebles o inmuebles incluidos en contratos turísticos, con el fin de ampliar el análisis y asegurar una regulación integral que mitigue los riesgos detectados.

Aclara el señor Contreras que su consulta apuntaba a si dichas preguntas no deberían más bien ser elevadas a la Procuraduría General de la República, dada su competencia consultiva en materia jurídica.

La Licda. Ureña responde que, si bien la Procuraduría puede eventualmente ser consultada, considera que el Ministerio de Hacienda es la instancia más idónea para emitir un primer criterio, por ser la autoridad tributaria competente en el marco de la Ley N° 6990. Indica que, en experiencias anteriores como en el caso de los fideicomisos, la consulta a la Procuraduría solo se realizó una vez agotada la posibilidad de obtener una posición clara y vinculante desde Hacienda. Añade que, si en este caso Hacienda puede brindar un criterio técnico-tributario claro y suficiente para cubrir los riesgos identificados, no sería necesario acudir a la Procuraduría. En cambio, si persistiera la incertidumbre o se identificaran conflictos normativos, entonces sí correspondería escalar el análisis a dicha instancia.

Agrega el Lic. Cordero que, a partir del estudio que realiza el Lic. Luis Rojas, es importante destacar que tanto la figura del fideicomiso como la hipoteca tienen como común denominador el hecho de respaldar un crédito bancario mediante la afectación de bienes muebles o inmuebles. En este sentido, enfatiza que si el objetivo principal de esta discusión es el resguardo de los bienes que han sido beneficiados con exoneraciones, resulta indispensable consultar al Sistema Bancario Nacional sobre otras figuras de crédito existentes dentro del sistema financiero, que igualmente obliguen a constituir garantías reales sobre bienes sujetos a beneficios fiscales.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Indica que el principio que subyace en todas estas figuras es el mismo: la necesidad de garantizar un crédito mediante la afectación de bienes, lo cual implica que el resultado en términos de riesgo fiscal o registral sería similar. Por ello, la consulta al Registro Nacional también se vuelve esencial, con el fin de conocer el procedimiento que debe seguirse para la anotación registral de estos bienes, a fin de brindar transparencia y seguridad jurídica respecto de su situación fiscal.

Reitera que el propósito central de esta línea de trabajo debe ser proteger los bienes exonerados y salvaguardar la seguridad jurídica de terceros adquirentes, especialmente cuando estos adquieren bienes de buena fe. Advierte que la problemática actual radica en la falta de información disponible para el mercado, ya que una persona puede adquirir, por ejemplo, un hotel sin conocer que dicho bien está sujeto a obligaciones fiscales, por haber recibido exoneraciones bajo la Ley N° 6990.

Insiste en que lo que se propone es subsanar este desbalance informativo para que el nuevo adquirente tenga conocimiento pleno de la situación tributaria del bien que está comprando, y así evitar que incurra, sin saberlo, en responsabilidades solidarias que podrían implicar multas considerables y consecuencias legales. Señala que, en materia tributaria, la adquisición de un bien implica también la adquisición de sus obligaciones, y que no es válido argumentar que el incumplimiento corresponde al anterior propietario. Por ello, insiste en la urgencia de establecer mecanismos preventivos claros y registrados, para evitar que terceros de buena fe enfrenten consecuencias tributarias imprevistas.

Agrega el señor Gustavo Alvarado que se distinguen dos situaciones diferentes en el tema tratado: Primero, la recomendación de la Asesoría Legal se centra exclusivamente en la consulta a realizar al Ministerio de Hacienda, conforme a los parámetros señalados por el Lic. Luis Rojas y expuestos por la Licda. Rosibel Ureña, respecto al tratamiento tributario de las hipotecas en proyectos turísticos. En segundo lugar, propone que la Secretaría de la Comisión lleve a cabo una consulta dirigida a las distintas entidades bancarias estatales, para que estas indiquen cuáles son las diferentes figuras o modalidades de financiamiento y garantía que actualmente existen en el sistema financiero, más allá de fideicomisos y hipotecas.

Una vez obtenida esta información, la Comisión podrá analizar si es necesario establecer procedimientos adicionales, distintos a los que se aplican actualmente para fideicomisos o las posibles hipotecas, para asegurar la adecuada regulación y control de estos mecanismos financieros.

Los señores directores manifiestan su conformidad con esta propuesta.

#### **SE ACUERDA:**

A) Acoger los oficios N° AL-A-0629-2025 y AL-A-0623-2025, con relación a inquietudes y recomendaciones de la Asesoría Legal, respecto al otorgamiento de Contrato Turístico a proyectos de hospedaje cuya finca se da en garantía hipotecaria.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

B) Trasladar el oficio AL-A-0623-2025, al Ministerio de Hacienda y elevar formal consulta sobre el punto III A. del citado oficio, referente a: “III. Sobre el régimen tributario general y algunas posibles interrogantes, A. Sobre la solidaridad del adquirente”.

C) Sugerir al Ministerio de Hacienda, que valore la pertinencia de consultar al Registro Nacional, la posibilidad de anotación administrativa de las fincas sobre las que pese un Contrato Turístico aplicado a materiales de construcción o bienes que se adhieran al por accesión y que estén afectados por exoneraciones de la Ley 6990. Esto a fin de prevenir que se incurra en la prohibición establecida en el artículo 14 de la Ley 6990 y 27 de su reglamento.

D) Considerar por parte de esta Comisión Reguladora, en caso de contarse con criterio positivo del Ministerio de Hacienda, según lo indicado en el punto B de este acuerdo, la creación de un procedimiento previo de aval de contratos de hipoteca en forma similar al establecido para fideicomisos de garantía.

E) Solicitar a la Secretaría Técnica de la Comisión Reguladora, realice la consulta al Sistema Bancario Nacional, para que se indique sobre qué otras figuras de financiamiento aplican para el otorgamiento de créditos bancarios, en donde los bienes muebles e inmuebles queden de garantía.

#### ACUERDO FIRME

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

##### I. Carta de renuncia de la Licda. Laura Barrantes Requeno, como miembro suplente en representación de CANATUR, ante la Comisión Reguladora del ICT.

La Comisión Reguladora conoce la carta de renuncia de la Licda. Laura Barrantes Requeno, como miembro suplente en representación de CANATUR, ante la Comisión Reguladora del ICT.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

##### SE ACUERDA:

A) Dar por recibido la carta de renuncia suscrita por la Licda. Laura Barrantes Requeno, como miembro suplente en representación de CANATUR, ante la Comisión Reguladora del ICT.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

B) Solicitar a la Cámara Nacional de Turismo (CANATUR) el nombramiento del (la) representante suplente ante la Comisión Reguladora del ICT, en el menor tiempo posible.

#### ACUERDO FIRME

#### 1. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendan temas.

#### 3. ESTRATEGIA

##### Solicitudes de Contrato Turístico

No se agendan temas.

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

No se agendan temas.

##### Empresas con Contrato Turístico.

**I. Oficio N° DCST-0226-2025, respecto al cumplimiento del Acuerdo CR-22-2025 Presentación copia certificada 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 N° DCST-0226-2025, respecto al cumplimiento del Acuerdo CR-22-2025 Presentación copia certificada 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.

Expresa el señor Alvarado, que este es meramente un cumplimiento del acuerdo, como bien lo señalan en el oficio, en el cual entonces, ya queda debidamente presentada la copia de la certificación del fideicomiso entre las empresas del establecimiento del Hotel Andaz Costa Rica, propiedad de la empresa Hotelera Playa Sombrero S.R.L.

Añade el señor Cordero, que recuerden que este fue aprobado por la Comisión Reguladora en la sesión



## Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

N° 908, del 02 de abril del 2025, en la que se aprueba siempre el texto borrador de un fideicomiso en garantía, en ese acuerdo se establece que la empresa tiene que presentar en 22 días hábiles ya, las copias certificadas, la empresa lo presentó y de ahí, que se le esté remitiendo a la comisión el comunicado cumplimiento del CR-022, en la que se solicita esas copias certificadas.

Los señores directores toman el siguiente acuerdo al respecto;

**SE ACUERDA:** De conformidad con el oficio N° DCST-0226-2025, suscrito por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, dar por cumplido lo señalado en punto C) del Acuerdo CR-22-2025 sobre la presentación de la copia certificada del Fideicomiso de Garantía denominado **“Fideicomiso de Garantía Hotelera Playa Sombrero / STLA / Banco CMB Costa Rica / Dos mil Veinticinco”**, del establecimiento de hospedaje **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.

### ACUERDO FIRME

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

**II. Oficio N° DCST-0213-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 2 del Plan de Compras de Mobiliario y Equipo, del establecimiento Hotel Hyatt Centric San José Escazú, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A; Contrato Turístico N° 1142.**

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0213-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 2 del Plan de Compras de Mobiliario y Equipo, del establecimiento Hotel Hyatt Centric San José Escazú, propiedad de la empresa Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A; Contrato Turístico N° 1142.

Indica el señor Alvarado que, como todo plan de compra, los mismos vienen debidamente revisado por parte del área de infraestructura del Departamento de Conectividad, este es un proyecto que está en desarrollo y la recomendación meramente, es aprobar el plan de compra N° 2, del proyecto Hyatt Centric San José Escazú, viene con todo el cumplimiento y el listado de los bienes, con todas las características que se piden en el formato respectivo, por lo cual de parte de la Secretaría Técnica es recomendar la aprobación de dicho plan de compra.

Añade el señor Cordero, que tal vez para que sea de conocimiento de los miembros directores, es un establecimiento en operación, ellos iniciaron ya la prestación del servicio en el mes de marzo del 2025, de hecho, ya se hizo una visita de comprobación, consta ya el informe de cierre, en donde se da que, el

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

proyecto cumplió con todo el plan de inversión de infraestructura, ya hay un informe hecho por la arquitecta Raquel Porras y de ahí que, está más bien ya es la última ampliación, que se les está dando a ellos al tener facturaciones de bienes con fechas anteriores, al inicio de operaciones.

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

#### **SE ACUERDA:**

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0213-2025, de fecha 06 de junio del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-271-2025 de fecha 12 de mayo del 2025, aprobar la **Ampliación N° 2 del Plan de Compras de Mobiliario y Equipo**, presentado por la empresa **Inmobiliaria de Hospitalidad San Rafael S.A**; cédula jurídica 3-101-478633, en calidad de propietaria del establecimiento **“Hotel Hyatt Centric San José Escazú”**:

**Ampliación N° 2 al Plan de Compras de Mobiliario y Equipo: Líneas: 0683-805**

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 al correo [dcampos@caribehospitality.com](mailto:dcampos@caribehospitality.com)
2. Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

#### ACUERDO FIRME

#### III. Oficio N° DCST-0233-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Solicitud de Modificación a nivel de Ajustes en Infraestructura y reubicación de la planta de tratamiento 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-0233-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Solicitud de Modificación a nivel de Ajustes en Infraestructura y reubicación de la planta de tratamiento 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.

Manifiesta el señor Gustavo Alvarado que, como en todo proyecto en etapa de construcción, se realizó un pequeño ajuste en la ubicación de la planta de tratamiento, con el fin de concretar debidamente la infraestructura aprobada en el contrato de la empresa Homewood. Por ello, se recomienda aprobar este ajuste para la reubicación de la planta de tratamiento en una nueva ubicación aledaña al hotel, a fin de dejar todo debidamente clarificado.

El señor Lic. Cordero acota que, para conocimiento de los señores directores, en proyectos con contrato turístico que se encuentren en etapa constructiva, se programan citas de inspección o visitas de comprobación, con el propósito de verificar que la propuesta de inversión aprobada por la Comisión se esté cumpliendo. En marzo de 2025, se realizó una visita en la cual se identificaron ajustes mínimos en la infraestructura, incluyendo la reubicación de la planta de tratamiento. Por ello, se propone aprobar esta reubicación y los ajustes menores mediante una adenda al contrato turístico. Este procedimiento es habitual para que el contrato refleje fielmente las mejoras que se van dando durante la construcción, sin implicar cambios mayores en cuanto a áreas o número de habitaciones.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

#### SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCA-0339-2025, de fecha 23 de junio del 2025, y la resolución de la Gerencia General de la Institución G-1142-2025 de fecha 24 de junio del 2025, aprobar la modificación a nivel de ajustes en infraestructura y reubicación de la planta de tratamiento 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. Lo anterior, en concordancia a lo señalado en Oficio DCA-329-2025 de fecha 12 de junio del 2025, con el cual se da por aprobados los siguientes ajustes menores y reubicación de la planta de tratamiento. **Rediseño**

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

#### 3 PTAR (misma ubicación del Diseño 2):

- Nivel -14.57, 2 tanques de aereación, 1 sedimentador, 1 tanque selector, 1 bombeo de aguas tratadas, 1 digestor de lodos, 1 tanque de basura y 1 tanque desarenador.
- Nivel 0-11.57, 2 lechos de secado, 2 sopladores (reubicados), 1 baño (reubicado), área de mostrador y pila con estación de trabajo (estos 3 últimos con modificación en su diseño con respecto al Diseño 2).
- Nivel de calle NPT 0.00: gradas de acceso externas de concreto, a la intemperie, no incluidas en el Diseño 2.
- Nivel 0-875, Cubierta metálica (sustituye a la losa de concreto del Diseño 2 y se elimina las escaleras incluidas en este último).

B) Aclarar que la solicitud de ampliación N° 3 de las listas de compras, los planos suministrados de la plata de tratamiento son los planos finales de la parte arquitectónica y estructural. El equipamiento (planos de diseño para el funcionamiento de la planta), se mantiene tal como se indica en los planos entregados en diciembre del 20224, pues lo único que cambió fue la parte arquitectónica y estructural cando una ingeniería de valor. Por lo tanto, se afirma que el equipamiento no cambia, es el mismo.

Aunado a lo anterior con respecto a la reubicación de dicha PTAR, mediante el oficio suministrado por el interesado, MS-DRRSCN-URS-319b-2025 del 30 de mayo del 2025 (adjunto), emitido por la Dirección Regional de la Salud Central Norte, Ministerio de Salud, institución encargada en la materia, aclara que permite la apertura para la ubicación de la misma, y que por tanto no es necesario tramitar de nuevo el permiso de ubicación, recomendando de que el profesional responsable anote el cambio en el cuaderno de bitácora de la obra.

#### Planta del Sótano 1, según respuesta del administrado refiere lo siguiente\*:

- Respecto a los parqueos ubicados en la Planta del Sótano 1, indican no habrá ninguna modificación de los referidos en las observaciones, los cuales se utilizarán de manera “Tandem” (ver imagen aportada en la misiva entregada).

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- El Cuarto eléctrico originalmente, queda disponible y se usará como bodega (ver imagen en la misiva entregada). Se reubica cuarto eléctrico debido a que se necesitaba mayor espacio para colocar los equipos. Adicionalmente dada la necesidad de continuar con la ejecución del proyecto mientras lo teníamos detenido por la arqueología. Y por logística de la ubicación de la grúa torre.
- Se da por recibido las láminas solicitadas con la señalización de las modificaciones generales referente a los elementos constructivos livianos adicionados o reubicados\*:

Nivel 0: mochetas, algunas paredes livianas

Nivel 1 al 9: mochetas en Cuarto Eléctrico, en 2 habitaciones 1 tipo King Studio Connecting y otra Doble Studio, adicionando a su vez en ésta última una sección de pared liviana como respaldo al sofá cama, sección de pared liviana en el Gimnasio, reubicación de pared de acceso a baños en la habitación para discapacitados pisos del 1 al 4.

Nivel 2: adición de mochetas y cenefa en la habitación Corner Suites (aplica del 2 al 9).

Nivel 4 y 6: mochetas, secciones de cielos y algunas paredes livianas, así como la reubicación de puertas en el área de Housekeeping (esto último aplica para los niveles 2, 3, 5, 7 y 8).

#### Obras exteriores

Se modifica escalera urbana en el nivel 0 por una viga de entrepiso que no permite hacer la figura original de planos.

Se modifica la rampa peatonal que va desde la acera hacia los locales comerciales para eliminar gradas y dejar solo la rampa.

Se eliminan maceteros de hierro de la plaza y escalera urbana, por lo tanto, se coloca pasamanos de hierro.

#### Fachadas

Se reubican y cambian rótulos luminosos por solicitud del cliente y aprobación de la marca.

#### Varios electromecánicos

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

1. Se cambió la forma de alimentar eléctricamente al hotel y los locales a nivel de medición de energía, esto por solicitud de CNFL se tuvo que separar en dos.
2. Se reubicaron los medidores de locales al exterior del edificio.
3. Se reubicaron los cuartos de IT por espacio adicional solicitado por Guestek.
4. Se adicionaron y/o modificaron salidas de potencia en nivel cero por cantidad y capacidad de equipos de cocina.
5. Se adicionaron salidas de energía en habitaciones por solicitud de equipos de Hilton, así como modificaciones en voltajes de salidas.
6. Se modifican alimentaciones de equipos de HVAC por el cambio en tipos de equipos.
7. Se modifican alimentaciones de sistema de HVAC en casa máquinas de incendio por requerimiento del equipo instalado.
8. Pararrayos cambia ubicación y capacidad por solicitud del propietario.
9. Se reubican manifold de medidores de gas LP por la necesidad de ventilación y manipulación.

C) 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.

D) Comunicar 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.

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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.

E) Indicar que la empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la 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) Señalar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

G) Comunicar el presente acuerdo al Administrado al correo [matsushi@corobicicp.co.cr](mailto:matsushi@corobicicp.co.cr)

#### ACUERDO FIRME

#### **IV. Oficio N° DCST-0235-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 3 de los Planes de Compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y Equipo, del establecimiento Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; Contrato Turístico N° 1121.**

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0235-2025, sobre recomendación de Aprobación de la Ampliación N° 3 de los Planes de Compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y

## Secretaría de Actas

### Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Equipo, del establecimiento Hotel Homewood Suites Cariari by Hilton, propiedad de la empresa Desatur Cariari S.A; Contrato Turístico N° 1121.

El señor Gustavo Alvarado manifiesta que el asunto presentado es similar al anterior, pero enfocado en el proyecto Homewood Cariari. Señala, citando al señor Cordero, que dicho proyecto se encuentra en proceso de construcción, casi en las etapas finales, y forma parte del contrato debidamente aprobado. Indica que se trata de un plan de compra que da continuidad a dicho proyecto, ubicado en la zona de Belén y actualmente en construcción. Además, el plan cuenta con la aprobación del Departamento de Infraestructura y de la analista responsable, la arquitecta Raquel Porras.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

**SE ACUERDA:**

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0235-2025 de fecha 24 de junio del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-329-2025 SUSTITUYE de fecha 12 de junio del 2025, aprobar la **Ampliación N° 3 de los Planes de Compras de Materiales de Construcción y el de Mobiliario y Equipo**, presentado por la empresa **Desatur Cariari S.A;** cédula jurídica 3-101-224320, en calidad de propietaria del proyecto **Hotel Homewood Suites Cariari By Hilton”**:

**Ampliación N° 3 al Plan de Compras de Materiales de Construcción: Líneas: 2195-3023.**

**Ampliación N° 3 al Plan de Compras de Mobiliario y Equipo: Líneas: 710-772.**

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

**Secretaría de Actas**  
**Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos**

de las exoneraciones.

E) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

1. Comunicar el presente acuerdo al Administrado al correo [matsushi@corobicip.co.cr](mailto:matsushi@corobicip.co.cr)
2. Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

**ACUERDO FIRME**

**4- GESTION DEL RIESGO**

No se agendaron temas.

Sin más asuntos que tratar, al ser las quince horas con nueve minutos, del día miércoles veinticinco de junio del dos mil veinticinco, se levanta la Sesión Ordinaria Virtual N° 910 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**