



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 911

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 911, 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 22 de julio 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.
- Sra. Adriana Carvajal, representante suplente del Ministerio de Hacienda.
- Sr. Tadeo F. Morales Gómez, representante titular del sector privado.

Ausente con excusa:

- Sr. William Rodríguez López, ministro de Turismo, titular del ICT.
- Sra. Sara Jiménez Fuentes, representante titular del sector privado (CANATUR)
- Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del MEIC.
- Juan Carlos Brenes Brenes, representante propietario del Ministerio de Hacienda.
- Sr. Walter Contreras Aguilar, representante suplente del sector privado.

Unidad Técnica

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

Secretaría de Actas:

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

Asesoría Legal:

- Licda. Rosibel Ureña Cubillo, Asesoría Legal.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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.

ARTICULO 1: LECTURA Y APROBACION DE ACTAS.

No se aprueba el acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 910, realizada el 25 de junio del 2025, por falta de quórum funcional.

ARTÍCULO 2: PRESIDENCIA

No se presentaron temas.

ARTICULO 3: ASUNTOS DE LOS DIRECTORES

No se presentaron temas.

ARTÍCULO 4: SECRETARÍA TÉCNICA

No se presentaron temas.

ARTÍCULO 5: ASESORÍA LEGAL

No se presentaron temas.

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

I. Oficio N° MH-DGH-OF-0269-2025, con relación a traslado de oficio AL-A-0623-2025, al Ministerio de Hacienda y solicitud a la Secretaría Técnica de la Comisión Reguladora, para realizar consulta al Sistema Bancario Nacional.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° MH-DGH-OF-0269-2025, con relación a traslado de oficio AL-A-0623-2025, al Ministerio de Hacienda y solicitud a la Secretaría Técnica de la Comisión Reguladora, para realizar consulta al Sistema Bancario Nacional.

Expresa el señor Gustavo Alvarado, que básicamente era una iniciativa acertada de la Asesoría Legal

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

del ICT, en el cual se estaba haciendo una consulta con respecto al tema de que pasa con aquellos casos, de solicitudes de contrato turístico que a la vez alguna situación, sobre todo lo relacionado con el tema de hipotecas. Un poco también, buscando una solución o una salida semejante a lo que han manejado con el asunto de los fideicomisos, como una figura bancaria y que es una figura, además, que ya está debidamente aprobado, utilizada en esta comisión y que, generó una serie de cláusulas, en los contratos turísticos de aquellos interesados que tengan este tipo de casos.

Manifiesta la Licda. Rosibel Ureña que, en este oficio suscrito por la Dirección General de Hacienda hay cosas novedosas, al menos en lo que tienen como idea principal, ¿qué pasa cuando ejecutan una finca, al ejecutar la garantía hipotecaria con construcciones que son elaboradas o están afectadas con exoneraciones fiscales de la Ley 6990? eso es un incumplimiento claramente, se dice que es un incumplimiento por parte de Hacienda, ya que han sido adjudicados por medio de esta hipoteca o esta garantía hipotecaria ejecutada, a un tercero que no tenía ningún derecho a gozar con esos beneficios fiscales que son de tipo personalísimo. Inclusive les ponen ahí una cita del artículo 12, de la Ley 10286, que es la Ley de Regímenes de Extensiones del Pago de Tributos y Otorgamientos de Control sobre Uso de Destinos, en el que dice que “en el evento de que los beneficiarios de exenciones tributarias, incumplan las obligaciones sobre su uso, destino y demás obligaciones asociadas, se deberá revocar total o parcialmente la autorización de exención, o sea, ese privilegio que se tenía a la exoneración debe ser revocado por ese incumplimiento en el uso y destino, por lo que, en este caso es evidente porque se adjudicó en un tercer no beneficiario, que hay un incumplimiento.

En el caso 2 si es afirmativa como lo es, que será acreedora la empresa titular del contrato, o sea, la que firmó el contrato, a la sanción establecida en el artículo 14 de la ley 6990 y aquí, es lo novedoso porque siempre han dicho que el artículo 14, que es de pleno cumplimiento por la especialidad de la Ley 6990 y, les indica el Ministerio de Hacienda que no es acreedora a esa sanción, porque hay una normativa posterior especial y regula el mismo presupuesto de incumplimiento de exoneraciones y el correcto uso de destino de esos bienes exonerados y, entonces les coloca el artículo 26, de la Ley 12086, que dice que en cuanto al mal uso y destinos de bienes exonerados, la sanción es una multa que corresponde al monto igual originalmente exonerado, o sea, es mucho más beneficiosa esa sanción que indica Hacienda, que siempre habían entendido que el artículo 14 estaba aplicado como una multa especial, pero con esta aclaración de Hacienda que es la autoridad tributaria, pues, entienden que ya no es así, que en realidad la sanción aplicable no son 10 veces como dice el artículo 14, de la Ley 6990, sino el monto originalmente exonerado y eso si hay que tenerlo en cuenta, inclusive a nivel de contrato turístico y todas las advertencias que le hacen a las personas ya sea jurídicas o físicas, que optan por un contrato turístico, que es algo que también le llamó mucho la atención por lo novedoso.

“Entendiendo que las únicas deudas tributarias de las cuales el nuevo adquirente es solidariamente responsable son aquellas liquidas y exigibles del anterior titular”, quiere decir, que se compra el bien de buena fe, no se sabía que no estaban liquidadas las exoneraciones aplicadas a ese establecimiento,

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

entonces, se consulta que, en un caso de la venta hipotecaria, las exoneraciones dadas con ocasión a la Ley 6990, son susceptibles de solidaridad, con respecto al nuevo adquirente, que también, se hablaba desde un principio de solidaridad de quien adquiere un nuevo bien. Entonces, aquí dice Hacienda que no, porque precisamente, la obligación tributaria inherente a esos bienes exonerados, no está líquida ni exigible en el momento en que se adjudican esos bienes en una hipoteca y que, se debe recordar que la obligación tributaria derivada de una exención, es exílica y exigible hasta que se determina, mediante una resolución firme de la autoridad tributaria, en este caso el Ministerio de Hacienda y para tales efectos ellos dicen “conforme en lo dispuesto en esta Ley 10286, es un proceso que se denomina revocación, que está regulado en los 14 siguientes, de la Ley 10286. Por lo que dicen que, en este caso concreto que están colocando la pregunta, la Dirección General de Hacienda, no puede proceder contra el beneficiario de la exención, hasta después de haberse traspasado los bienes exonerados, o sea, entiende que ya formalizada la ejecución hipotecaria se podría ir contra el beneficiario de la exención, pero, las deudas derivadas de las exenciones otorgadas no serían líquidas y exigibles, en ese momento de la adjudicación a un tercero, de los bienes exonerados, que acá talvez es la parte que le gustaría aclarar, quiere decir que entonces, entiende la parte de que todavía no está en liquidez exigible, pero entonces, al adjudicarse al tercero, al no haberse determinado la deuda tributaria, no sería exigible ahí, en el proceso hipotecario, sin embargo, la pregunta es ¿cuándo habla el Ministerio de la extensión, habla de la solicitud del contrato o de que quien adquiere ese bien?, talvez esa es la duda.

Además, claramente hay un riesgo potencial de mal uso de destino cuando se genera un crédito hipotecario, que requiere como garantía estos bienes exonerados y resulta por ende fundamental regular clara y precisamente el procedimiento respectivo, o sea, evitar una potencial afectación al fisco, no tienen en este momento este procedimiento y considera la Dirección General que debe crearse. Asimismo, se reitera que ese mal uso de destino obviamente, se materializa cuando se procede con una ejecución hipotecaria de bienes exonerados, al momento en que se adjudique los bienes a un tercero que no goza de beneficios fiscales y, por la trascendencia lo que dice el Ministerio de Hacienda es que debe generarse una consulta formal a la Procuraduría, muy similar a la que planteó Hacienda en su momento, en el tema del fideicomiso y, que debería ser el ICT, porque evidentemente, no se puede aplicar ese dictamen analógicamente en caso de hipotecas, es particular. Por lo que, esas son las respuestas que ve y la interpretación que le da de forma rápida de la lectura, lo que sí tiene duda es en este último, entiende el tema que no es líquida ni exigible, pero no sabe a qué se refiere con el beneficiario, sí es el que firmó el contrato turístico original, que es suscriptor o sí se considera que ellos pueden ir en contra de el que adquiere el bien de buena fe, el tercero, no el beneficiario.

Indica la señora Adriana Carvajal, que para efectos del Ministerio de Hacienda llaman beneficiario al que se le otorgó la exoneración inicialmente.

Acota la Licda. Ureña que entonces al suscripto del contrato, en el momento en que se adjudica, ahí

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

se van en contra del original que era el que estaba obligado y se van por el monto total de la exoneración, porque no aplicaría las dimes del 14, sino las de la Reforma posterior a esta última Ley, entiende por ahí. Esta sería entonces, la explicación de este oficio de Hacienda, cree que de nuevo importante, porque la Asesoría Legal estaba aplicando la especialidad del 14, no aplicando, porque no tienen esa competencia, pero pensaron que aplicaba siempre el 14 en cuanto a la multa, pero ya vieron que no y son cosas que deben ajustar en procedimientos internos de notificaciones y prevenciones que tienen a nivel tanto legal como técnico.

Agrega el señor Gustavo Alvarado, que en medio de todo hay pasos a seguir, considera que la recomendación de Hacienda resulta bastante acertada, de hacer de parte del ICT una consulta formal a la Procuraduría. De ahí, tiene que ir la consulta muy reforzada con los antecedentes que han tenido, sobre todo cómo funciona el tema del fideicomiso. También, resulta beneficioso, porque les da claridad con el tema de las sanciones y la aplicación de una legislación más actualizada, de la que señala la Ley 6990, que de una u otra forma también resulta beneficiosa en caso de un mal uso de los bienes por parte del inversionista, lo cual, obviamente, no es objetivo de ninguno de la comisión que eso llegue a suceder.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Dar por recibido el oficio N° MH-DGH-OF-0269-2025, suscrito por la Dirección General del Ministerio de Hacienda, con relación a traslado de oficio AL-A-0623-2025, al Ministerio de Hacienda y solicitud a la Secretaría Técnica de la Comisión Reguladora, para realizar consulta al Sistema Bancario Nacional.

B) Girar la instrucción a la Secretaria Técnica, para que en conjunto con la Asesoría Legal del ICT, se prepare la debida consulta a la Procuraduría General de la República.

1. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendan temas.

3. ESTRATEGIA

Solicitudes de Contrato Turístico

No se agendan temas.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Solicitudes de Cancelación y Renuncia de Contratos Turísticos.

No se agendan temas.

Empresas con Contrato Turístico.

I. Oficio N° DCST-0251-2025, respecto a recomendación de Modificación de ajuste de áreas a nivel de Infraestructura y cambio de nombre comercial del establecimiento de hospedaje denominado (Antes) Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo (Ahora) “Hotel Nekajui, a Ritz Carlton Reserve”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-64875, para efectos del Contrato Turístico N° 1137.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0251-2025, respecto a recomendación de Modificación de ajuste de áreas a nivel de Infraestructura y cambio de nombre comercial del establecimiento de hospedaje denominado (Antes) Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo (Ahora) “Hotel Nekajui, a Ritz Carlton Reserve”, propiedad de la empresa Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-64875, para efectos del Contrato Turístico N° 1137.

Explica el señor Javier Cordero, que esta es una solicitud de un establecimiento que ya está en operación, ellos iniciaron en marzo del 2025 y tienen el contrato turístico. Una vez que finalizaron la construcción, se hace la programación de una visita de comprobación, con el objetivo de ir a verificar que el proyecto o el plan de inversión contemplado en el contrato turístico se haya ejecutado, tal como se había propuesto y que consta en el contrato turístico, como tal. De esta categorización, se verifica la existencia de áreas que estaban a nivel de planos constructivos, pero a la hora de hacerse el levantamiento del inventario de infraestructura se localizaron algunos cambios, cambios menores y por eso se establece que es una modificación a nivel de infraestructura, sobre ajustes menores, en qué sentido, que talvez en el área de comedor de los funcionarios, por ejemplo, estaba identificado como una soda o bien, aquellas áreas como el teleférico o ajustes que se hicieron en las habitaciones y eso generó, para ordenamiento y la trazabilidad de las exoneraciones que ya están en trámite, hacer este tipo de ajustes. Tal como lo pueden observar en el oficio de la recomendación, son seis aspectos meramente de ajuste de identificación de esas áreas, es importante tener la claridad de que el proyecto se ajustó plenamente a lo que fue aprobado en planos y, eso simplemente es un ajuste de identificación de las áreas que actualmente se encuentran en operación. Eso es, por una parte, igualmente se hace el resumen de lo que es la infraestructura que va a estar contemplada dentro de esa declaratoria turística y ese contrato turístico y la infraestructura final, que el proyecto inició como lo había señalado, en marzo del 2025 y ya tienen una categorización de un establecimiento de alto nivel, de 5 estrellas, en la operación del mismo.

El segundo punto que se está presentando, es como se había llevado en todo lo que fue el trámite al

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

contrato turístico, que era identificado como Hotel Playa Pochote Resort, Península de Papagayo, ellos habían señalado que una vez que fuera recibido por la cadena Marriot, iban a proceder a hacer el cambio del nombre comercial. Actualmente, se ha establecido el nombre como Hotel Nekajui, a Ritz Carlton Reserve, que es el nombre comercial y que ya están operando, entonces, de ahí las dos recomendaciones es para la aprobación de esa modificación de ajustes a la infraestructura y dos el cambio de nombre comercial.

Expresa el señor Alvarado, que es bastante claro, es meramente para que quede todo el proyecto debidamente ajustado a la realidad final de su desarrollo, en la parte de infraestructura y además, para que quede debidamente establecido en el mundo comercial, con el cual está operando el nuevo Hotel Ritz Carlton Reserve, en la zona de Papagayo.

Los señores directores toman el siguiente acuerdo al respecto;

SE ACUERDA: A) Con fundamento en los oficios N° DCA-0375-2025 de fecha 09 de julio del 2025, y la resolución de la Gerencia General de la Institución G-0919-2025 de fecha 20 de mayo del 2025, aprobar la modificación de ajuste de áreas a nivel de infraestructura y cambio de nombre comercial del establecimiento de hospedaje (Antes) **Hotel Playa Pochote Resort – Península** Papagayo (Ahora) “Hotel Nekajui, a Ritz Carlton Reserve”, propiedad de la empresa **Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L;** cédula jurídica N° 3-102-64875, para efectos del Contrato Turístico N° 1137.

Lo anterior, para que se ajuste a nivel de infraestructura, las siguientes áreas y servicios:

- ✓ Un (1) Cuarto de máquinas de piscinas. (Se indicó en los planos constructivos, en forma general como “Cuartos eléctricos y mecánicos”; Oficio DGT-151-2022)
- ✓ Dos (2) áreas de toallero. (Se identifica en sitio, que el espacio indicado, se encuentra contemplado en planos constructivos, como “bodega de piscina”; Oficio DGT-151-2022)
- ✓ Dos (2) áreas de nidos (área para cenas privadas, una con barra de servicio) (Contempladas en los ajustes de áreas de la Casona, identificados en la actualización del diseño del hotel; Oficio DGT-200-2023)
- ✓ Un (1) área de comedor de empleados. (Por un error material a la hora de la descripción de los espacios en el nivel 00, dicha área no se indicó, pero la misma consta en los planos constructivos y en las aprobaciones de los

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

planes de compra, la misma se identifica como “Cafetería de empleados”, junto con la terraza conectada a la misma área.)

- ✓ Un (1) Almacén general. (Se indicó en los planos constructivos, en forma general como “Bodegas”; Oficio DGT-151-2022)
- ✓ Un (1) área de entrega de uniformes. (Forma parte integral de espacio en planos constructivos, identificado como “Lavandería”; Oficio DGT-151-2022).
- ✓ Un (1) cuarto mecánico principal. (Se indicó en los planos constructivos, en forma general como “Cuartos eléctricos y mecánicos”; Oficio DGT-151-2022)
- ✓ Una (1) planta eléctrica. (Se indicó en los planos constructivos, en forma general como “Cuartos eléctricos y mecánicos”; Oficio DGT-151-2022)

Las siguientes áreas y servicios, no se contemplan en el Contrato Turístico, debido a lo siguiente:

- ✓ Un (1) Área de juegos para niños (externa) (No fue contemplada dentro del set de planos constructivos para su aprobación)
- ✓ Un (1) Puente colgante. (Se encontraba “como una mención gráfica”, dentro del set de planos, pero no fue aprobado, al no contar con los planos constructivos.)

Por lo tanto, el establecimiento de hospedaje (Antes) **Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo** (Ahora) **“Hotel Nekajui, a Ritz Carlton Reserve”**, dispondrá de la siguiente infraestructura y servicios.

Áreas	ADT	ACT	Existente	SDT	DCT
Edificios de habitaciones					
Llaves de habitaciones *	107	107	107	cumple	cumple
Cuartos mecánicos y eléctricos **	1	1	15	cumple	cumple
La Casona y Edificio de Servicio					
Oficina de concierge y soporte	1	1	1	cumple	cumple
Edificio de llegada (Puesto de seguridad)	1	1	1	cumple	cumple
Recepción (Gran Salón): Vestíbulo Barra de servicio	1	1	1	cumple	cumple
Área de estar Terraza Fire pit					
Sala de reuniones	1	1	1	cumple	cumple
Salón de eventos (Capilla)	1	1	1	cumple	cumple
Tiendas **	1	1	2	cumple	cumple
Club para adolescentes (Explorers Club)	1	1	1	cumple	cumple
Oficina de ventas (Concierge)	1	1	1	cumple	cumple



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Estacionamiento carritos de golf de llegada	1	1	1	cumple	cumple
Área de juegos para niños (externa)	1	0	1	cumple	+1
Cafetería con bodega	1	1	1	cumple	cumple
Ascensores para huéspedes **	1	1	2	cumple	cumple
Club de niños	1	1	1	cumple	cumple
Restaurante	1	1	1	cumple	cumple
Funicular con cuarto de máquinas	1	1	1	cumple	cumple
Puente colgante	1	0	1	cumple	+1
Baterías de servicios sanitarios para huéspedes separada por sexo **	2	2	3	cumple	cumple
Piscina	1	1	1	cumple	cumple
Cuarto de máquinas de piscina	1	0	1	cumple	cumple
Toallero	2	0	2	cumple	cumple
Bar piscina	1	1	1	cumple	cumple
Nidos (área para cenas privadas, una con barra de servicio)	2	0	2	cumple	cumple
Comedor para colaboradores	1	0	1	cumple	cumple
Batería de servicios sanitarios para colaboradores separada por sexo, área de comedor	1	1	1	cumple	cumple
Cuartos eléctricos y mecánicos **	1	1	3	cumple	cumple
Áreas	ADT	ACT	Existente	SDT	DCT
Almacén general	1	0	1	cumple	cumple
Cocina principal	1	1	1	cumple	cumple
Floristería	1	1	1	cumple	cumple
Bodegas **	1	1	4	cumple	cumple
Cuarto de lactancia	1	1	1	cumple	cumple
Lockers y baños para colaboradores separada por sexo	1	1	1	cumple	cumple
Enfermería	1	1	1	cumple	cumple
Reciclaje con cuarto climatizado para basura	1	1	1	cumple	cumple
Patio de servicio	1	1	1	cumple	cumple
Oficina de seguridad	1	1	1	cumple	cumple
Entrega de uniformes	1	0	1	cumple	cumple
Estacionamiento carritos de golf	1	1	1	cumple	cumple
Mantenimiento de vehículos	1	1	1	cumple	cumple
Cocina banquetes	1	1	1	cumple	cumple
Cuarto mecánico principal	1	0	1	cumple	cumple
Cuarto de TI	1	1	1	cumple	cumple
Oficinas administrativas	1	1	1	cumple	cumple
Elevador de servicio	1	1	1	cumple	cumple
Bodegas **	1	1	4	cumple	cumple
Planta eléctrica	1	0	1	cumple	cumple

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Club de playa					
Restaurante	1	1	1	cumple	cumple
Cocina	1	1	1	cumple	cumple
Terraza y piscina	1	1	1	cumple	cumple
Baterías de servicio sanitarios y duchas para huéspedes separados por sexo **	1	1	2	cumple	cumple
Toallero con bodega para equipos de playa	1	1	1	cumple	cumple
MEP	1	1	1	cumple	cumple
Bodegas **	1	1	1	cumple	cumple
Cuarto mecánico de piscina	1	1	1	cumple	cumple
Gruta	1	1	1	cumple	cumple
Spa y Fitness					
Recepción con vestíbulo	1	1	1	cumple	cumple
Piscina	1	1	1	cumple	cumple
Gimnasio	1	1	1	cumple	cumple
Ascensores para huéspedes **	1	1	2	cumple	cumple
Bodegas **	1	1	3	cumple	cumple
Cuarto mecánico	1	1	1	cumple	cumple
Cuarto eléctrico	1	1	1	cumple	cumple
Cuarto de TI	1	1	1	cumple	cumple
Spa manager	1	1	1	cumple	cumple
Área para colaboradores	1	1	1	cumple	cumple
Tiendas **	1	1	2	cumple	cumple
Salón de belleza	1	1	1	cumple	cumple
Batería de servicios sanitarios para huéspedes separada por sexo	1	1	1	cumple	cumple
Pabellones para género: Relajación Cold plunge Inmersión Ducha exterior Sauna Vapor Servicios sanitarios Vestidores Casilleros	2	2	2	cumple	cumple
Salas de tratamiento	8	8	8	cumple	cumple
Estudio de yoga con bodega	1	1	1	cumple	cumple

Simbología utilizada en el cuadro anterior:

A.D.T.: Aprobado Declaratoria Turística

A.C.T.: Aprobado Contrato Turístico.

Existe: Existente

S.D.T.: Situación Declaratoria Turística.

S.C.T.: Situación Contrato Turístico.

- Se indica con un asterisco (*) las llaves de habitaciones para hacer la aclaración que al consultársele a las personas del hotel que nos atienden, nos indican que cuentan con 107

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

habitaciones, siendo que hay categorías que por llave disponen de 2 o 4 habitaciones como unidad, por lo que, al hacer la equivalencia, se contabilizan las 114 habitaciones aprobadas en declaratoria y contrato turístico.

- Se indica con dos asteriscos (**) las áreas en las cuales no se indicaba cantidad aprobada en la declaratoria y contrato, por lo que se hace la indicación de lo existente el día de la visita y se señala el cumplimiento.

B) Aprobar el cambio de nombre comercial, al pasar de llamarse **Hotel Playa Pochote Resort – Península Papagayo** (Ahora) **“Hotel Nekajui, a Ritz Carlton Reserve”**, propiedad de la empresa **Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L;** cédula jurídica N° 3-102-64875, para efectos de la Declaratoria Turística.

C) Indicar a la empresa **Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L;** cédula jurídica N° 3-102-64875, que el nombre comercial que se utilice debe de estar acorde a la actividad en que el Departamento de Gestión y Registro de Empresas ubique a la empresa, para así no contravenir lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas. Así como lo que establece el Decreto Ejecutivo N° 32592-MP, publicado en la Gaceta N° 173 del 08 de setiembre del 2005.

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

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

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística y Contrato Turístico, podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

F) Indicar a la empresa 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 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 y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

II. Oficio N° DCST-256-2025, respecto a traslado del oficio DCA-384-2025, sobre recomendación a la Comisión Reguladora de Turismo de aprobación de modificación de fecha de inicio de operaciones del Hyatt Place San José Cariari, propiedad de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-256-2025, respecto a traslado del oficio DCA-384-2025, sobre recomendación a la Comisión Reguladora de Turismo de aprobación de modificación de fecha de inicio de operaciones del Hyatt Place San José Cariari, propiedad de la empresa Cariari Premium Outlets S.A., cédula jurídica 3-101-660173.

Manifiesta la señora Yeimy Garro, que este es un cambio de inicio de operaciones que solicitó la empresa Cariari Premium Outlets S.A., para el proyecto Hyatt Place San José Cariari. Este proyecto está ubicado detrás del Centro de Convenciones, este contrato fue aprobado el pasado 06 de marzo, es un proyecto que solo tiene exoneración o beneficio fiscal para mobiliario y equipo y, en una visita que se les realizó les dijeron que estaban atrasados con temas de equipamiento y demás, por lo que requerían el cambio de inicio de operaciones, el cual está pasando de agosto 2025 que fue la fecha inicial cuando se les otorgó el contrato, y actualmente, les están indicando que la fecha de apertura será el 09 de diciembre de este mismo año, pero trasladándolo de agosto a diciembre, que son más o menos 4 meses, por lo que, esto es lo que se trae para que sea aprobado por la comisión. Ya a nivel de declaratoria, que se sabe que van ligados, ya se realizó el cambio a nivel de declaratoria turística, debidamente acreditado a nivel de declaratoria.

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Los señores directores toman el siguiente acuerdo al respecto;

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en el oficio **DCA-384-2025** elaborado por el Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones, el análisis de la documentación que ha sido presentada y que consta en el expediente, así como en la resolución G-1236-2025 del 03 de julio de 2025, emitida por la Gerencia General, aprobar la modificación a nivel de fecha de inicio de operaciones del proyecto de hospedaje denominado denominado **Hyatt Place San José Cariari**, propiedad de la empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica **3-101-660173**.

De acuerdo al cronograma presentado por la empresa:

- Fin de la construcción (obra gris): 30 de julio 2025
- Inicio mobiliario/equipo: 10 de mayo 2025
- Fin de mobiliario/equipo: 18 de noviembre 2025
- **Inicio de operación: 09 de diciembre 2025**

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

C) Comunicar a la empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica **3-101-660173**, 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) Indicar a la empresa **Hyatt Place San José Cariari**, propiedad de la empresa **Cariari Premium Outlets S.A.**, cédula jurídica **3-101-660173**, que en caso de que se contemple la figura de Fideicomiso, si bien no representa inconveniente alguno a nivel de la Declaratoria, sí deben tomarse en cuenta las siguientes recomendaciones a nivel del Contrato Turístico, las cuales deben ser incluidas dentro de la redacción del contrato de fideicomiso, previo a la firma del contrato turístico:

Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- i. Indicación expresa en el sentido de que el producto del crédito no puede ser desviado hacia otros fines que no sea la ejecución del proyecto turístico propiamente.
 - ii. Garantía de que el titular del Contrato Turístico será el directo responsable ante el ICT y ante el Ministerio de Hacienda del desarrollo y operación del proyecto hotelero y el adecuado uso y destino de los bienes exonerados, durante el tiempo que se mantenga la relación de crédito.
 - iii. Compromiso del Fiduciario de comunicar formalmente a la Comisión Reguladora de Turismo cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones por parte del Fideicomitente, modificación del Fideicomisario principal o del mismo Fiduciario; así como cualquier otro cambio sustancial en el mismo y el momento de su finalización.
 - iv. Aclaración en el sentido que ante el eventual incumplimiento de la obligación crediticia que conlleve a la venta definitiva de los bienes dados en garantía para satisfacer la obligación al acreedor, el adquirente de los bienes, estará obligado a cancelar los impuestos dejados de pagar por causa de la exoneración.
- E) Informar que, en caso de cualquier cambio en su actividad, cambio en el número de habitaciones y servicios complementarios aprobados por el ICT; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Registro de Empresas y contar con la autorización de la Gerencia General del ICT, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas.
- F) Instruir a la Secretaria de Actas que notifique la presente resolución al medio señalado para recibir notificaciones: correo electrónico: cariarioficina@gmail.com

Solicitudes de Planes de Compra y ampliaciones.

No se agendan temas.

4- GESTION DEL RIESGO

No se agendaron temas.

Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Sin más asuntos que tratar, al ser las catorce horas con treinta y cinco minutos, del día martes veintidós de julio del dos mil veinticinco, se levanta la Sesión Ordinaria Virtual N° 911 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