



Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 915

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 915, celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico, por medio de la plataforma Zoom, el día 12 de diciembre de 2025, a partir de las nueve horas con catorce minutos (9:14 a.m.), 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. Walter Contreras Aguilar, representante suplente del sector privado.
- Sra. Sara Jiménez Fuentes, representante titular del sector privado (CANATUR)

Ausente con excusa:

- Sr. William Rodríguez López, ministro de Turismo, titular del ICT.
- 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.
- Luis Rojas Murillo, Asesoría Legal.

Unidad Técnica

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

Asesoría Legal

- Rosibel Ureña Cubillo, Asesoría Legal.

Secretaría de Actas:

- Hannia Ureña Ureña
- Laura Zúñiga Solís

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 aprueban.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ARTICULO 1: LECTURA Y APROBACION DE ACTAS.

- Con el voto de los siguientes directores se aprueba el Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 914, celebrada el día 28 de noviembre de 2025:
 - Sra. Melissa Hernández Novoa, representante suplente del ICT, quien preside.
 - Sra. Adriana Carvajal, representante suplente del Ministerio de Hacienda.
 - Sr. Walter Contreras Aguilar, representante suplente del sector privado.

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

No se agendan temas.

2. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendan temas.

3. ESTRATEGIA

- **Solicitudes de Contrato Turístico**



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

I. Oficio N° DCST-0366-2025, con relación a recomendación de Aprobación del Contrato Turístico para el proyecto de hospedaje “Hotel Four Point; Alajuela”; propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348; cédula jurídica 3-101-364284.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0366-2025, con relación a recomendación de Aprobación del Contrato Turístico para el proyecto de hospedaje “Hotel Four Point; Alajuela”; propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348; cédula jurídica 3-101-364284.

Expresa el señor Gustavo Alvarado, que para este caso viene un Plan de Compra que se encuentra agendado en el punto 3.4 y como cualquier contrato turístico cumplió con todas las etapas de revisión, tanto de la parte económica como de la parte de arquitectura, así como, la parte de la Asesoría Legal y cede la palabra al señor Javier Cordero, con respecto a la inversión, ubicación y generación de empleo de este proyecto.

Manifiesta el señor Javier Cordero, que esta es una solicitud de un nuevo proyecto que es el establecimiento Hotel Four Point Alajuela, eso viene de ser propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A., es un proyecto que se encuentra en la provincia de Alajuela, exactamente por la Bomba la Tropicana, donde se encontraba anteriormente la Funeraria Jardines del Recuerdo, ellos son los mismos propietarios, eso es de Hogares de Costa Rica, esa es una nueva propuesta de un hotel dentro de la cartera o el portafolio de inversiones de ellos. Es un proyecto que contempla 130 habitaciones, viene respaldado con la franquicia de la cadena Marriott, que es la que va a operar específicamente el proyecto. Aproximadamente, la inversión es de 17 millones de dólares, también se hace la proyección de la contratación de 99 empleos directos para lo que es ya, la prestación de los servicios, igualmente, se tiene proyectado iniciar operaciones para el año 2026, específicamente el 26 de agosto, estarían poniendo en marcha lo que es el proyecto.

Indica, además, que para lo que es el análisis de la solicitud ya se cuenta con el aval del anexo 1, que es la revisión/análisis de todo lo que fueron los planos constructivos, asimismo, se cuenta con el criterio de la Asesoría Legal, en cuanto a lo que es el cumplimiento de la solicitud como tal, mediante el oficio AL-A-1302-2025 y, por otra parte, se hace todo lo que es el análisis del estudio económico, en cuanto a lo que son las condiciones de mercado. De hecho, dentro de la fecha de protocolo se puede ver un análisis, tanto de comportamiento a la demanda a lo que es el comportamiento de la oferta existente determinando y clarificando la oferta directa que va a tener el proyecto, hacia un análisis en cuanto a tarifas, tipos de servicios, captaciones de mercado, igualmente, hace la cuantificación en lo que es la penetración del mercado, la necesidad de que este proyecto se vaya a desarrollar. Estos son propuestas



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

de inversión específicamente para captar todo lo que es el mercado corporativo, principalmente en lo que es la provincia de Alajuela donde se tienen diferentes parques industriales y zonas francas.

Asimismo, todo el estudio económico fue aprobado así que cumple con todos los anexos 1,2 y 3 que establece el Reglamento de la Ley de Incentivos, para poder presentar ante la comisión esta nueva solicitud de contrato turístico.

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

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCA-0734-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 09 de diciembre del 2025, así como al cumplimiento de las advertencias realizadas por la Asesoría Legal en oficio AL-A-1302-2025 de fecha 13 de noviembre del 2025, y en concordancia con lo establecido en la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y sus reformas, artículo 7, inciso a, acápites i), ii), iii), el Reglamento a la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico N° 6990, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR y sus reformas, en cuenta la reforma integral del Decreto Ejecutivo N° 35971 del 24 de marzo del 2010, vigente desde su publicación en La Gaceta N° 107 del día 03 de junio del 2010, aprobar el Contrato Turístico, del proyecto de hospedaje denominado “Hotel Four Point; Alajuela”; propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348; cédula jurídica 3-101-364284.

B) Aceptar al señor Sr. Jorge Federico Escobar Pardo, mayor, cédula de identidad 1-1213-0152, en su condición de Tesorero y Apoderado con facultades suficientes para este acto, de la empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348. En este sentido, se le advierte desde ya que sólo a dicho señor se le atenderá cualquier tipo de gestión a nivel del expediente.

C) Señalar que el plazo de este contrato se establecerá de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, publicado en La Gaceta No. 107 del jueves 3 de junio de 2010 y la resolución de la Gerencia G-2247-10, publicado en La Gaceta No.201, en la cual se establece en el por tanto segundo, que para la actividad de hospedaje el plazo de consolidación es de 7 años, en el caso específico del proyecto de hospedaje denominado “Hotel Four Point; Alajuela”; propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348; la eficacia del Contrato Turístico será a partir de la fecha de formalización (firma del Contrato Turístico).



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

D) Informar que las Empresas dedicadas a los servicios de hotelería gozarán de los siguientes incentivos: Artículo 32.

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

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

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

E) Comunicar a la empresa **3-101-882348 S.A;** cédula jurídica 3-101-882348, en calidad de propietaria del proyecto de hospedaje **“Hotel Four Point; Alajuela”**, que ha de tomar en consideración que al optar por los beneficios que confiere la Ley 6990 de Incentivos para el Desarrollo Turístico, la figura de arrendamiento de locales o bien de instalaciones construidas con bienes exonerados al amparo de la ley de marras, generaría inobservancia a la prohibición establecida en el artículo 14 de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y en el artículo 27 de su reglamento.

Debe además advertirse a **LA SOCIEDAD**, que sobre la finca sobre la que operará el establecimiento objeto de esta solicitud, no podrán hacerse traslados de dominio ni afectaciones que impliquen inobservancia de la prohibición establecida en el artículo 14 de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

en el artículo 27 de su reglamento:

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

Reglamento a la Ley 6990.

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

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

F) Indicar que el contrato incluirá todas las obligaciones establecidas en la Ley No. 6990 (sus reformas) y su Reglamento, así como las adicionales exigidas por la Comisión Reguladora de Turismo.

G) La infraestructura se haya construido previo a la eventual firma del contrato, no podría obtener ningún tipo de incentivo, al igual que el equipamiento realizado.

H) La empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348, en calidad de propietaria del proyecto de hospedaje “Hotel Four Point; Alajuela”, deberá de mantener el compromiso a que el giro comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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

J) Comunicar a la empresa **3-101-882348 S.A;** cédula jurídica 3-101-882348, en calidad de propietaria del proyecto de hospedaje **“Hotel Four Point; Alajuela”**, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la declaratoria y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas.

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

La empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la inobservancia establecida en el artículo 14 de la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico de 15 de julio de 1985, ello en cuanto al debido uso y destino de los bienes exonerados por medio del incentivo de presente inciso.

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

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

Artículo 20.-

El contrato debe ser firmado por la persona física o el representante legal de la persona jurídica, según sea el caso y el representante del Instituto, éste último en



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

representación del Estado. (...)”

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

M) Comunicar a la **3-101-882348 S.A.**; cédula jurídica 3-101-882348, en calidad de propietaria del proyecto de hospedaje **“Hotel Four Point; Alajuela”**, que en caso de que se contemple la figura de Fideicomiso, si bien no representa inconveniente alguno a nivel de la Declaratoria, sí deben tomarse en cuenta las siguientes recomendaciones a nivel del Contrato Turístico, las cuales deben ser incluidas dentro de la redacción del contrato de fideicomiso, previo a la firma del contrato turístico:

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

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

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

- 1) Solicitud de revisión y aval por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, suscrita por el solicitante o suscriptor del contrato turístico y con la (s) firma (s) autenticada(s).
- 2) Copia certificada por notario público del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, que incluya en su literalidad las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo. Si lo que se presenta es un borrador de adenda, debe adjuntarse además copia certificada por notario público del contrato de fideicomiso original. El texto que se somete a revisión



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

deberá ser único desde su presentación sin que sea procedente que el interesado lo adicione o reemplace con otras versiones durante el proceso de revisión.

- 3) Respaldo digital en formato Word, del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, que incluya en su literalidad las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo. Si lo que se presenta es un borrador de adenda, debe adjuntarse además el respaldo del contrato de fideicomiso original.
- 4) Nota del fiduciario mediante la cual éste manifieste que se encuentra a favor de firmar el borrador del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, con las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo y con la firma autenticada.

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

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

El procedimiento señalado fue adicionado por:

El Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III, en los siguientes términos:



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

El Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III, en los siguientes términos:

- a. Dentro del texto del fideicomiso de garantía final deberá constar expresamente el medio para recibir notificaciones por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, sita en su Secretaría de Actas, primer piso del edificio central del Instituto Costarricense de Turismo, costado noreste del Puente Juan Pablo Segundo, La Uruca, en horario de 8 a.m. a 4 p.m., de lunes a viernes.*
- b. El Proceso de Gestión y Asesoría Turística verificará y hará constar técnicamente en el expediente administrativo del caso, que dichas las exoneraciones fiscales sean aplicadas exclusivamente en las áreas de naturaleza turística del proyecto.*
- c. Deberá la empresa interesada presentar al Proceso de Gestión y Asesoría Turística para su incorporación al expediente administrativo, una copia certificada del contrato de fideicomiso formalizado, cuyo texto deberá coincidir con el avalado por esta Comisión, por lo que corresponderá a dicho Proceso de Gestión y Asesoría Turística, tomar las acciones de verificación necesarias a tales efectos e informar de ello a la Comisión Reguladora de Turismo.*
- d. Una vez incorporada y verificada la copia fiel del contrato de fideicomiso formalizado en el expediente de la empresa, se instruye a la Dirección de Gestión para que proceda, con el apoyo de la Asesoría Legal, a la elaboración de una adenda al contrato turístico del caso, que consigne la nueva forma de figura de fideicomiso a la que se afectará la propiedad sobre la que operará el proyecto hotelero objeto del contrato turístico.*

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

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

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



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

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

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

Condiciones a evaluar en la solicitud de aval de fideicomiso y el texto del mismo dentro del Contrato Turístico, según Dictamen C-103-2008 de la Procuraduría General de la República y los acuerdos de la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, de las siguientes sesiones: Sesión ordinaria No. 723, artículo 4, inciso III del día 13 de agosto del 2008; Sesión ordinaria N° 773 del miércoles 01 de diciembre del 2011 artículo 2, inciso III y Sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d) del día 30 de abril del 2014.

1- *“El fideicomiso de garantía se constituye para garantizar una operación de crédito, debe quedar bien claro que el producto del crédito no puede ser desviado hacia otros fines que no sean la ejecución del proyecto turístico propiamente, ello para ser acordes con el espíritu de Ley N° 6990 y en resguardo de los bienes exonerados.”:*

Cumple Sí No
Observaciones:

2- *“Corresponde entonces a la Comisión Reguladora de Turismo autorizar expresamente la constitución del fideicomiso de garantía, siempre y cuando se garantice que el titular del contrato turístico sea el directo responsable ante el Instituto Costarricense de Turismo y el Ministerio de Hacienda del desarrollo y operación del proyecto hotelero y el adecuado uso y destino del los bienes exonerados durante el tiempo que se mantenga la relación de crédito, de suerte tal, que en caso de incumplimiento el Estado pueda recuperar los impuestos exonerados.”*

Cumple Sí X No N
Observaciones:

3- *“(…)el fiduciario del fideicomiso de garantía debe comprometerse a comunicar formalmente a la Comisión Reguladora de Turismo cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones por*



Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

parte del fideicomitente, modificación del fideicomisario principal o el mismo fiduciario, o cualquier cambio sustancial en el mismo, así como la finalización del fideicomiso."

Cumple Sí X No N

Observaciones:

4- *"Debe también quedar claro, que, por la naturaleza del contrato turístico, no podrá operarse en ningún caso cambio de fideicomitente, y que, ante el eventual cambio del fiduciario, el fideicomitente no podrá modificar las estipulaciones y autorizaciones dadas en el acto constitutivo del fideicomiso de garantía."*

Cumple Sí No X

Observaciones:

5- *" (...) debe incorporarse en el contrato constitutivo del fideicomiso, una cláusula en que se disponga, que ante el eventual incumplimiento de la obligación crediticia que conlleve a la venta definitiva de los bienes dados en garantía para satisfacer la obligación al acreedor, el adquirente de los bienes estará obligado a cancelar los impuestos dejados de pagar por causa de la exoneración".*

Cumple Sí X No.

Observaciones:

6- *Debe incorporarse en el contrato constitutivo del fideicomiso, una cláusula en la que se disponga expresamente que, en caso de eventual incumplimiento, en el edicto de subasta, los bienes que se encuentran dentro del edificio o inherentes al edificio del hotel sujeto al fideicomiso, tienen carga tributaria privilegiada en virtud de las exoneraciones propias de la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico.*

Cumple Sí No.

Observaciones:

7- *Dentro del texto del fideicomiso de garantía final deberá constar expresamente el medio para recibir notificaciones por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, sita en su Secretaría de Actas, primer piso del edificio central del Instituto Costarricense de Turismo, costado noreste del Puente Juan Pablo Segundo, La Uruca, en horario de 8 a.m. a 4 p.m., de lunes a viernes. (Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N°*



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III.

Cumple Sí No

Observaciones:

N) 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 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.

O) Instruir a la Secretaría de Actas comunicar la presente resolución a la empresa interesada al medio señalado para tales efectos:
aecamacho@hogaresdecostarica.com; garango@hogaresdecostarica.com

ACUERDO FIRME

■ Solicitudes de Cancelación y Renuncia de Contratos Turísticos.

II. Oficio N° DCST-364-2025, con relación a recomendación sobre la solicitud de aplicación del procedimiento de Desafectación de Tributos conforme al II Transitorio de la Ley N.º 10286 “Ley de Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su Otorgamiento y Control sobre Uso y Destino”. Así como la solicitud de cancelación de Contrato Turístico N°425, del establecimiento Hotel Costa Rica Marriott, propiedad de la empresa Hotelera Cali S.R.L., cédula jurídica N.º 3-102-109001.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-364-2025, con relación a recomendación sobre la solicitud de aplicación del procedimiento de Liquidación de Tributos conforme al II Transitorio de la



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Ley N.º 10286 “Ley de Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su Otorgamiento y Control sobre Uso y Destino”. Así como la solicitud de cancelación de Contrato Turístico N°425, del establecimiento Hotel Costa Rica Marriott, propiedad de la empresa Hotelera Cali S.R.L., cédula jurídica N.º 3-102-109001.

Indica el señor Alvarado que este caso y el siguiente son semejantes, porque es importante hacer la separación del tema. Lo primero es que ambos hoteles, obtuvieron el contrato en su momento respectivo y realizaron procesos de exoneración, incluso ya hace más de 10 años, entonces, la primera parte del trámite sería que efectivamente dado que tienen el plazo respectivo de haber exonerado hace más de 10 años, tienen la posibilidad de acogerse al Transitorio de la Ley N° 10286 para simplificar todo el rema de la liquidación de bienes o todo el trato que se le debe dar, a los bienes que fueron debidamente exonerados, producto del contrato turístico. Se puede decir también, que este es un proceso mucho más ágil, incluso establecido y recomendando por el Ministerio de Hacienda y esto va ligado también, a la cancelación del contrato turístico dado que, ya carece de efectividad debido a que los bienes que ya fueron exonerados, quedan debidamente liquidados, entonces tendrían un contrato vacío por llamarlo de esa manera, por lo que, la empresa realiza la solicitud respectiva en dos vías, en la parte de acogerse al Transitorio y de una vez también, solicita que se proceda a la cancelación, obviamente se hizo el análisis técnico correspondiente, para que cumpla con la revisión y proceso debidamente aprobado incluso por esta comisión, con respecto al tema de la liquidación y además también proceder a la cancelación, entonces, son casos semejantes de dos hoteles, uno, ubicado en la zona de Belén, el Costa Rica Marriott y el otro ubicado en el cantón de Garabito, que sería Los Sueños Ocean & Golf Resort.

Añade el señor Cordero que son dos solicitudes que se presentan ante la Comisión Reguladora, principalmente, por el procedimiento de Aval de vinculación de los bienes fiscales al amparo de la Ley N° 6990, dado que son dos establecimientos que fueron avalados también, un fideicomiso de garantía como tal. Para efectos, de lo que es el análisis se solicitó un estudio ante los compañeros de Exoneraciones, estableciéndose claramente que los últimos bienes aprobados mediante contrato turístico datan del año 2003, por lo tanto, ya tienen más de 10 años a partir de la promulgación de la Ley, que fue en setiembre del 2022. Eso quiere decir, que esos bienes ya transcurrieron más de 10 años, de la última aplicación de la exoneración e igualmente para Los Sueños, fue en el año 2003, también que fue la última aplicación de exoneraciones. Recordarles que, esta solicitud principalmente va en dos vías, se presenta por tener fideicomiso, entonces de ahí, que se le notifique al fiduciario que ya puede liberar esos bienes del fideicomiso que mantiene la empresa, que es una herramienta de financiamiento para seguir operando cada hotel, pero desvinculado de la Ley N° 6990 y tal como lo ha señalado el señor Alvarado el hecho de que, ya se estén desvinculando todos los bienes fiscales, la empresa considera que puede presentar la solicitud para ya la cancelación de dichos contratos.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Interviene la señora Adriana Carvajal, indicando que, en realidad el Transitorio II habla de una liberación automática que, si bien es cierto, no es que pague el 100% de los impuestos sino paga solamente un 30%, por lo que no sabe hasta que punto en el documento indique “Liquidación con referencia al Transitorio II”, está del todo correcto o hablar de liberación automática como realmente se llama, es sería la observación.

Manifiesta el señor Cordero, que cuándo le hicieron la consulta al Ministerio de Hacienda, en el momento que se realizó la publicación de la Ley N° 10286, señalaron de que automáticamente, que los bienes que estuvieran autorizados con 10 años de anterioridad al 2022, quedaban desvinculados y que no se necesitaba crear ningún criterio o solicitud de criterio al Ministerio de Hacienda. De hecho, indiciando en el año 2025, se hizo una propuesta a la Comisión que fue aprobada, porque el mismo Ministerio señaló de que, en lugar de una liquidación automática que establecía la Ley, para sus efectos tenían que llamarlo como una desvinculación de los bienes. De lo que se les ha señalado, es que si esos bienes transcurrieron los 10 años y no hay un criterio y mal uso sobre el destino de los mismos, eso bienes quedan automáticamente desvinculados, únicamente, se presentan a la Comisión Reguladora por efectos de que están relacionados a un fideicomiso de garantía, pero si los establecimientos no tuviesen el fideicomiso, automáticamente quedan liberados, o sea, no se le pide criterio ni a la Comisión Reguladora y, le llama la atención de que sí siempre se ha hablado de esa Liquidación automática o de esa Desvinculación, escuchó mencionar que queda un 30% en impuestos.

Al ser las nueve horas con treinta y cuatro minutos (9:34 a.m.), ingresa a la sesión virtual la Licda. Rosibel Ureña Cubillo, de la Asesoría Legal.

Acota la señora Carvajal que en todo lo mencionado por el señor Cordero está bien, solamente su corrección es el término “liquidación automática” o referenciarlo “liquidación” no es correcta porque el Transitorio II de los que habla es de una liberación ¿cuál es la diferencia? La liberación, es que por Ley se le da el beneficio a la persona de que, en vez de tener que pagar el 100%, solo se paga el 30% y no lo paga la persona, no lo pagaría el hotel en este caso, sino las personas que adquieran esos bienes, pero sí queda agravado con el 30% y es la persona que adquiere esos bienes. Ahora, está totalmente de acuerdo con la explicación brindada, el Transitorio permite que eso se realice sin la necesidad de pasar por Hacienda, pero sí, el tema de la liberación de impuestos, quedan los bienes por lo menos que son inscribibles con ese 30%.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en el oficio DCST-364-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 04 de diciembre del 2025, así como lo indicado en el oficio DCA-0720-2025, de fecha 02 de



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

diciembre del 2025, otorgar el aval para la desafectación o desvinculación de los bienes sujetas a exenciones de la Ley 6990, en compras locales o importaciones, que se encuentran en el Fideicomiso de Garantía denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA I-7561/ 2020”, en concordancia al Procedimiento “Liquidación de Tributos – Aplicación II Transitorio de la Ley N° 10286 “Ley de Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su otorgamiento y Control sobre Uso y Destino”, de conformidad el Contrato Turístico N° 425 de la empresa Hotelera Cali S.R.L; cédula jurídica N° 3-102-109001, propietaria del establecimiento Hotel Costa Rica Marriott.

B) Comunicar a la empresa que ha de considerar lo que estable la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su reglamento:

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

Reglamento a la Ley 6990.

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

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

C) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la Cancelación de Contrato N° 425, del Hotel Costa Rica Marriott, propiedad de la empresa Hotelera Cali S.R.L., cédula jurídica N.º 3-102-109001.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el último informe de inspección, el siguiente correo: cbaltodano@zurcherodioraven.com; Alexandra.raven@zurcherodioraven.com

ACUERDO FIRME

III. Oficio N° DCST-365-2025, con relación a recomendación sobre la solicitud de aplicación del procedimiento de Desafectación de Tributos conforme al II Transitorio de la Ley N.º 10286 “Ley de Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su Otorgamiento y Control sobre Uso y Destino”. Así como la solicitud de cancelación de Contrato Turístico N°228. Del establecimiento Hotel Los Sueños Ocean & Golf Resort, propiedad de la empresa Marina de Herradura S.R.L cédula jurídica 3-102-126680.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-365-2025, con relación a recomendación sobre la solicitud de aplicación del procedimiento de Liquidación de Tributos conforme al II Transitorio de la Ley N.º 10286 “Ley de Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su Otorgamiento y Control sobre Uso y Destino”. Así como la solicitud de cancelación de Contrato Turístico N°228. Del establecimiento Hotel Los Sueños Ocean & Golf Resort, propiedad de la empresa Marina de Herradura S.R.L cédula jurídica 3-102-126680.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en el oficio DCST-365-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 05 de diciembre del 2025, así como lo indicado en el oficio DCA-0724-2025, de fecha 05 de diciembre del 2025, otorgar el aval para la desafectación o desvinculación de los bienes sujetas a exenciones de la Ley 6990, en compras locales o importaciones, que se encuentran en el Fideicomiso de Garantía denominado “FIDEICOMISO DE GARANTÍA I-17562/2020”, en concordancia al Procedimiento “Liquidación de Tributos – Aplicación II Transitorio de la Ley N° 10286 “Ley de Regímenes de Exenciones del Pago de Tributos, su otorgamiento y Control sobre Uso y Destino”, de conformidad el Contrato Turístico N° 228 de la empresa Marina de Herradura S.R.L. cédula



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

jurídica 3-102-126680, propietaria del establecimiento de hospedaje denominado Hotel Los Sueños Ocean & Golf Resort.

B) Comunicar a la empresa que ha de considerar lo que estable la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su reglamento:

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

Reglamento a la Ley 6990.

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

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

C) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la Cancelación de Contrato Turístico N° 228 de la empresa Marina de Herradura S.R.L. cédula jurídica 3-102-126680, propietaria del establecimiento de hospedaje denominado Hotel Los Sueños Ocean & Golf Resort.

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

último informe de inspección, el siguiente correo:
cbaltodano@zurcherodioraven.com; Alexandra.raven@zurcherodioraven.com

ACUERDO FIRME

■ Empresas con Contrato Turístico.

No se agendan temas.

■ Solicitudes de Planes de Compra y ampliaciones.

IV. Oficio N° DCST-0367-2025, con relación a recomendación de Aprobación Planes de Compras de Materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo, del proyecto Hotel Four Point; Alajuela, propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0367-2025, con relación a recomendación de Aprobación Planes de Compras de Materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo, del proyecto Hotel Four Point; Alajuela, propiedad de la empresa 3-101-882348 S.A.

Manifiesta el señor Alvarado, que este va ligado al contrato que fue debidamente aprobado es el Plan de Compra que ya viene aprobado por la revisión de las arquitectas del Departamento y de la Dirección, viene todo en el formato correspondiente solicitado por esta Comisión, donde viene todo el listado de bienes respectivo. Recordar que, el Plan de Compra es una autorización y luego viene todo el proceso de exoneración y se hace en forma conjunta entre el ICT y el Ministerio de Hacienda y, en caso de importaciones, pasa también a formar parte del proceso, el Ministerio de Economía, pero todo viene debidamente aprobado por las arquitectas de la Dirección, de esta Secretaría Técnica, que hacen una revisión en relación también, a los planos que fueron debidamente presentados para la aprobación del contrato, entonces, con esto, estarían brindando una recomendación positiva técnica para aprobar este primer Plan de Compra del Proyecto Four Point Alajuela.

Agrega el señor Cordero, que hay un criterio de la Arq. Carolina Murillo con el oficio UPI-466-2025, con fecha 08 de diciembre del 2025, donde hace la recomendación para la aprobación tanto de compra de Materiales de Construcción, que contiene la línea de la 1 a la 10 y el Plan de Mobiliario y Equipo, que contempla la línea de la 1 a la 5.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio N° DCST-067-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 09 de diciembre del 2025, así como lo indicado en oficio UIP-466-2025 de fecha 08 de diciembre del 2025, aprobar los planes de compra de Materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo, presentado por la empresa 3-101-882348 S.A; cédula jurídica 3-101-882348, en calidad de propietaria del establecimiento "Hotel Four Point; Alajuela".

- Plan de Compras de Materiales de Construcción: Líneas: 01-10
- Plan de Compras de Mobiliario y Equipo: Líneas: 01-05

B) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

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

C) Notificar a la empresa la resolución tomada, al medio señalado, siendo al correo electrónico: aecamacho@hogaresdecostarica.com; garango@hogaresdecostarica.com

ACUERDO FIRME

4- GESTION DEL RIESGO

No se agendan temas.

SIN MÁS ASUNTOS QUE TRATAR, AL SER LAS NUEVE HORAS CON CUARENTA MINUTOS (9:40 A.M.), DEL DÍA VIERNES DOCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO, SE LEVANTA LA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 915 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
SECRETARÍA DE ACTAS