

AL-A-250-2023

27 de febrero, 2024

Msc. Gustavo Alvarado Chaves
Director de Gestión Turística
Presente

Asunto: Criterio Legal respecto de aclaración presentada, en la solicitud de sometimiento a Régimen Condominal de la Concesión 2479-Z-000, con infraestructura del establecimiento de hospedaje denominado Hotel Mangroove. Referencias: Su oficio DGA-0106-2024 y el oficio de esta Asesoría Legal AL-A-1782-2023.

Estimado señor:

Visto su oficio de referencia, se procede con el análisis legal de la respuesta presentada por la empresa Enjoy Hotels & Resort S.A el día 16 de febrero del 2024, a las observaciones señaladas en nuestro oficio AL-A-1782-2023. Esto para efectos de la solicitud presentada en el Contrato Turístico 1091, Hotel Mangroove.

1. Sobre la adenda 3 del fideicomiso de garantía I-3979-2012 y la inversión de 13 villas habitacionales:

La empresa interesada aclara que: ***“Si bien el destino final de dichas villas será turístico residencial se debe aclarar que en la actualidad el fin de los bienes exonerados dentro del contrato turístico no ha tenido afectación o modificación alguna, y eso no ocurrirá hasta tanto no se cumplan al menos dos requisitos previos, a saber: (i) Se proceda con el pago de todos los impuestos correspondientes para las partidas aplicables, en virtud de la exoneración turística y (ii) se apruebe por parte del ICT la constitución del sub-condominio correspondiente”.***

(...)

“Hasta que las condiciones del punto anterior no se cumplan, tanto las villas que se encuentran actualmente en proceso de construcción- como los bienes exonerados no tendrán un uso distinto al autorizado y por lo tanto el proyecto se encuentra en su totalidad operando conforme al bloque de legalidad.”

Dado lo anterior, se corrobora por parte de esta Asesoría Legal que el oficio PGP-0732-2023 de la Dirección Ejecutiva del Polo Turístico Golfo de Papagayo del 20 de setiembre del 2023, visible a folio 1538 del expediente administrativo, indica que el estado actual de la concesión del hotel Mangroove, tiene como objeto el proyecto de construcción de un hotel de 85 habitaciones y en proceso de ampliación a 13 villas que oscilan entre las 26 y 52 habitaciones adicionales. Por lo que se concluye que, en armonía con lo aclarado por el administrado, esa

inversión es parte del proyecto hotelero integral aprobado por el ICT para efectos de la concesión del PGP y por ende del Contrato Turístico. Lo cual debe ser actualizado de oficio por su Dirección en este último.

2. Dado que se aclara por parte del interesado que la actual solicitud ante la Comisión Reguladora de Turismo es estrictamente para someter la aprobación del Condominio Maestro mediante el cual, se convierte la concesión G-2479-Z-000 en cuatro fincas filiales primarias individualizadas y que no se le está en este momento cambiando el uso a tales áreas ni dándoles un uso común o distinto al hotelero, no se identifica un aspecto de ilegalidad a nivel del Contrato Turístico que obstaculice esta eventual autorización.
3. Como bien lo indica el administrado en su nota aclaratoria, no es sino hasta una etapa posterior en la que se constituya el sub-condominio correspondiente en la finca filial primaria individualizada destinada a uso residencial turístico, que se le dará un uso diferente al aprobado y otorgado dentro del Contrato Turístico. Por lo que, en ese momento, deberá el administrado realizar la liquidación de los impuestos respectivos de previo a la aprobación de constitución por parte del ICT y de la Comisión Reguladora de Turismo de dicho sub-Condominio y su posterior creación. Lo cual deberá ser aclarado expresamente en el eventual acuerdo de aprobación de la Comisión Reguladora de Turismo, proceso al que le deberá dar seguimiento la Dirección de Gestión Turística.
4. Se dan por aclaradas las interrogantes planteadas en el tema que nos ocupa, según el oficio de esta Asesoría Legal AL-A-1782-2023. Esto a fin de que esa Dirección proceda a someter el trámite a conocimiento de la Comisión Reguladora de Turismo, según petición de la empresa interesada.

Cordialmente,

Lic. José Francisco Coto Meza, MSc
Asesor Legal

Rosibel Ureña Cubillo
Coordinadora Unidad Gestión Jdico. Activa.
Ni 207
CC/ archivo, consecutivo

Luis Fernando Rojas Murillo
Analista de apoyo