



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

ACTA SESIÓN ORDINARIA PRESENCIAL N° 6317

Acta de la Sesión ordinaria número 6317 celebrada de manera Presencial por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, el lunes 03 de febrero del 2025, a partir de las diez horas con cuarenta y siete minutos, con la asistencia de los siguientes directores: quien preside, señor William Rodríguez López - ministro de Turismo; señor Enio Cubillo Araya, señor Omar Jiménez Rodríguez, el señor Pablo Solano Soto y la señora Stephanie Sheehy Protti.

AUSENTES CON JUSTIFICACIÓN: las directoras Julieta Chan Blanco y Deyfa Sutherland Nelson.

PRESENTES TAMBIÉN: señor Alberto López Chaves – gerente general; señor Romel Álvarez Solano - auditor interno, señor Francisco Coto Meza – asesor legal y por la Secretaría de Actas las señoras Annia Ureña Ureña y Laura Zuñiga Solís.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA:

El William Rodríguez López, ministro de Turismo da lectura a la agenda y los señores directores aprueban el orden del día.

ARTÍCULO 1 - LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTA

Se da por aprobada el acta de la Sesión Ordinaria Presencial N° 6316, celebrada el lunes 27 de enero del 2025.

El director Enio Cubillo Araya se abstiene de aprobar el acta por no haber estado presente en la Sesión Ordinaria Presencial N° 6316, celebrada el lunes 27 de enero del 2025.

ARTÍCULO 2.- PROPUESTAS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA

Basado en lo que establece el artículo 18, párrafo tercero del Reglamento de Junta Directiva, se incluyen los siguientes temas de la Presidencia, con la anuencia de todos los directores presentes.

I. Nombramiento del vicepresidente de la Junta Directiva 2025-2026.

El señor William Rodríguez López, ministro de Turismo, explica que se debe nombrar nuevamente a un vicepresidente de la Junta Directiva, y propone que continúe en el cargo al señor Enio Cubillo, por un período igual.

El director Enio Cubillo da las gracias por presentar a esa mesa de directores nuevamente su nombre, y acepta.



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

Los señores directores están de acuerdo con lo propuesto y al respecto;

SE ACUERDA: De conformidad con el Artículo N° 5 del Reglamento de Sesiones de Junta Directiva del ICT, nombrar por el período de un año, al director Enio Cubillo Araya, como vicepresidente de la Junta Directiva.

ACUERDO FIRME

II. Oficio N° DM-024-2025: solicitud de adición al acuerdo SJD-006-2025 y aprobación de incremento en costo del ticket aéreo, para el viaje del señor ministro a la Feria ITB Berlín.

La Junta Directiva conoce el oficio N° DM-024-2025, elaborado por el Despacho del señor ministro, con el que solicitan se autorice una adición al acuerdo SJD-006-2025, y que se apruebe un incremento en el costo promedio del ticket aéreo, para que el señor William Rodríguez López, ministro de Turismo, viaje a Berlín, Alemania para participar en la Feria ITB Berlín.

Se explica en el oficio que mediante el acuerdo SJD-006-2025, la Junta Directiva, autorizó el viaje y los viáticos al exterior, para el señor William Rodríguez López, ministro de Turismo, con la finalidad de participar en la Feria ITB Berlín, a realizarse en Berlín, Alemania, del 01 al 07 de marzo del 2025, según lo indicado en el DM-004-2025. Sin embargo, al momento de realizar el proceso de adjudicación del boleto según licitación mayor No.2024LY-000005-0001200001, ambas cotizaciones superan el monto aprobado por Junta Directiva mediante acuerdo SJD-006-2025, siendo este \$6,686.32, equivalente a ₡3.371.710.59 (tipo de cambio \$504.27 del día 16 de enero).

La empresa Viajes Ejecutivos Mundiales S.A., presenta la cotización más económica, incrementando el monto del ticket en \$38.84, siendo el precio total de \$6.725.16 dólares. Según criterio técnico DM-015-2025, se procede con la adjudicación a Viajes Ejecutivos Mundiales S.A, quedando pendiente la aprobación del monto de diferencia por parte de la Junta Directiva, de conformidad con lo indicado en el punto 5.4 de la directriz interna G-2547-2024.

Por lo que se solicita la autorización de una adición al acuerdo SJD-006-2025, y la aprobación del incremento en el precio del ticket aéreo de \$38.84, para un total de \$6,725.16.

La directora Stephanie Sheehy Protti indica que está de acuerdo con el aumento de los \$38 dólares y con que el señor ministro asista a la feria ITB, pero lo único que quiere dejar en actas, es su solicitud para que realmente revisen el proceso de compra de estos boletos aéreos, porque efectivamente \$6000 dólares para ir a Berlín es bastante caro, entonces, ver como se mejora este proceso que ya lo habían conversado y sabe que desde la administración lo están tratado, sabe que también está el tema del SICOP, pero nada más para que quede en actas, que sería bueno seguir con esa revisión y que no sea siempre la misma agencia y ver como logran mejorar esas cotizaciones.

Expresa el señor ministro, que no desconozcan que ya hay dos agencias precalificadas y precisamente



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

eso se hizo con la intención de mejorar el proceso y que las dos agencias participen, presentan sus ofertas y, obviamente, la que tiene el costo del boleto más barato es la que gana. Desde su punto de vista no hay mucho que hacer, la semana pasada si lo pudieron ver en el periódico salieron criticando al señor Arnoldo André, por un boleto porque va a un país de Europa y es más o menos por el mismo precio, del costo del tiquete para Berlín.

El señor Alberto López, gerente general, manifiesta que ya están comprando los boletos con esa precalificación que se hizo con dos agencias, las cuales cumplen con todos los requisitos y que ahora, la única diferencia para la adjudicación es el precio, efectivamente, por lo que si se está incorporando por cuestión de protección, es una tercera cotización que la hacen normalmente en un buscador o directamente en una aerolínea, evidentemente va a ser un cotización más baja, pero les da más o menos una idea, de por dónde está el precio del mercado y el tema de la selección, efectivamente, la otra empresa tradicionalmente ha estado cotizando más, un precio más alto y es que la verdad, en este momento cuando ya cumplen con todo lo demás es solo precio y, quisieran que ambas tuvieran posibilidad pero, están ahí preseleccionadas y ambas tienen la posibilidad de ser adjudicadas.

Lo señores directores están de acuerdo con la solicitud y al respecto;

SE ACUERDA: Con fundamento en el oficio N° DM-024-2025, autorizar una adición al acuerdo N° SJD-006-2025 y aprobar el incremento de \$38.84 en el costo por precio del tiquete aéreo, para que el señor William Rodríguez López, ministro de Turismo, participe en la Feria ITB Berlín, a realizarse en Berlín, Alemania, del 01 al 07 de marzo del 2025.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO 3.- PERSONAS DIRECTORAS

No se presentaron temas.

ARTÍCULO 4.- ASUNTOS DE LA AUDITORIA INTERNA

Al ser las diez horas con cincuenta y cinco minutos, para exponer el siguiente tema, ingresa a la sala de sesiones la señora Karen Barquero, colaboradora de la Auditoría Interna:

I. Comunicado de acuerdo N° CAR-01-2025 y oficio N° AI-029-2025: remisión del informe AI-C-06-2024 sobre el análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social.

La Junta Directiva conoce el informe AI-C-06-2024 sobre el análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social, presentado por la Auditoría Interna.

Explica el señor Romel Álvarez que la Auditoría en cumplimiento del Plan Anual, específicamente del año pasado, planificaron un estudio sobre análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración

SECRETARÍA DE ACTAS

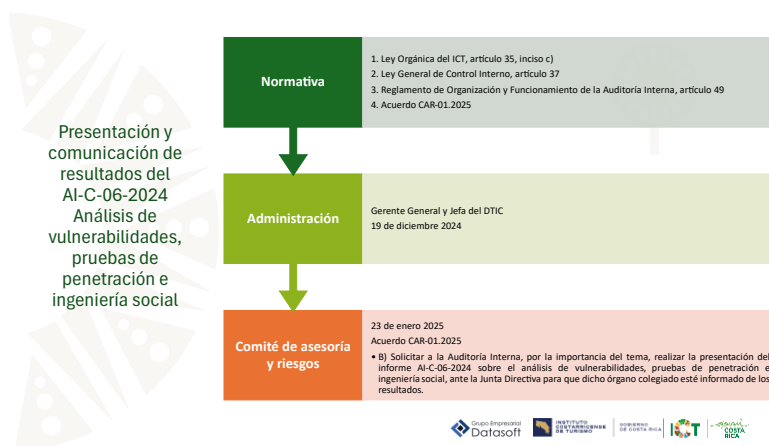
JUNTA DIRECTIVA



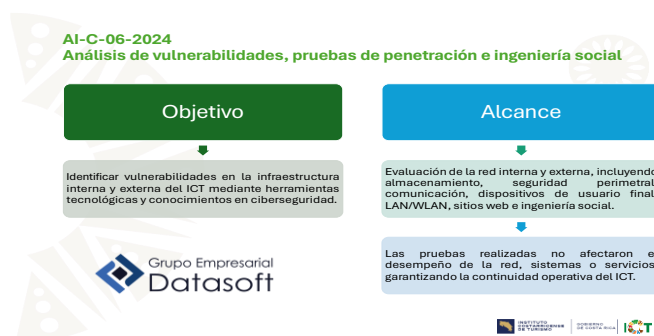
e ingeniería social a los sistemas del ICT, tanto internos como externos y procede con la exposición:



Indica que el informe lo presentan en cumplimiento a la Ley Orgánica del ICT, Ley General de Control Interno, Normas de Auditoría y por un acuerdo del Comité de Auditoría y Riesgos. Este informe ya se lo presentaron a la Administración, el 19 de diciembre del año pasado para que esta fuera tomando acciones, por las vulnerabilidades determinadas, al Comité de Auditoría y Riesgos se lo presentaron el 23 de enero de este año y acordó que, por la importancia del tema, lo presentaran a conocimiento de la Junta Directiva:



El objetivo del estudio fue:





SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA



Indica que, para este estudio, la Auditoría hizo un proceso de contratación y resultó adjudicado el Grupo Empresarial Datasoft y estuvo coordinado por la compañera Karen Barquero, que es la Auditora de TI, y es quien va a realizar la exposición de los resultados.

Expresa la señora Karen Barquero que como resultado del análisis de vulnerabilidades que se vieron, se cuantifican en cinco niveles: están las críticas, que son graves para la institución y no se requiere de ningún usuario interno para poder aplicarlas, están las altas que también son significativas y no requieren de un usuario, las medias y las bajas también afectan moderadamente y de forma baja el riesgo del ICT, pero tienen la diferencia en que ocupan un usuario, que abra un archivo o que haga algo que no se permita, para afectar la seguridad de la institución. También, están las informativas que no afectan directamente la infraestructura, pero combinada con otro tipo de vulnerabilidades, que pueden poner en riesgo la institución:

AI-C-06-2024 Análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social

Clasificación de vulnerabilidades

Críticas:	Altas:	Medias:	Bajas:	Informativas:
• Representan un riesgo grave para la institución, permitiendo la propagación de amenazas de manera autónoma, sin requerir intervención alguna por parte del usuario.	• Afectan de forma significativa la seguridad de la institución, permitiendo la explotación sin necesidad de participación del usuario.	• Su impacto es moderado, afectando principalmente la plataforma tecnológica y requiriendo la intervención activa de los usuarios en la mayoría de los casos.	• Tienen un impacto mínimo controlado, generalmente relacionadas con la falta de adherencia a las mejores prácticas y dependen de la acción del usuario.	• No afectan directamente la infraestructura tecnológica, pero funcionan como alertas que, en combinación con otras, pueden aumentar el riesgo general.



Como primer resultado tienen las vulnerabilidades externas, que se aplicaron herramientas con el fin de ver y detectar vulnerabilidades de la red, que se expone afuera de la institución en internet y las direcciones que fueron analizadas se encuentran en la filmina:

AI-C-06-2024 Análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social Vulnerabilidades de la Red Externa

Propósito: Identificar debilidades en los sistemas y servicios expuestos a Internet que pueden ser explotados por atacantes. Estas vulnerabilidades incluyen puertos abiertos, configuraciones incorrectas y software desactualizado.

DIRECCIONES DE RED EXTERNA		
hospedajent.ict.go.cr	cst.turismo-sostenible.co.cr	visitcostarica.com
avatar.ict.go.cr	administracion-tributaria-pruebas.ict.go.cr	es.visitcostarica.com
controlinterno.ict.go.cr	administracion-tributaria-turistica.ict.go.cr	ict.go.cr
controlinternoapi.ict.go.cr	cstdev.turismo-sostenible.co.cr	ictcapacita.go.cr
pruebacontrolinterno.ict.go.cr	turismo.go.cr	encuestaict.com
pruebacontrolinternoapi.ict.go.cr	comisiones.ict.go.cr	viajaporcostarica.com



Es importante indicar, que a nivel externo la institución está bien protegida, están en un nivel 7

SECRETARÍA DE ACTAS

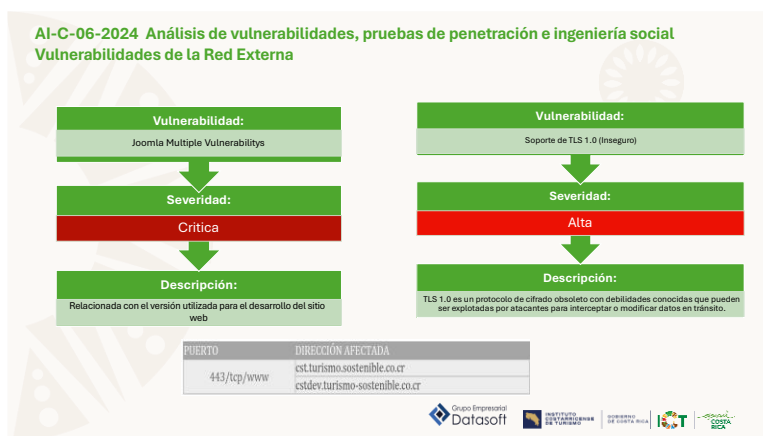
JUNTA DIRECTIVA



de nueve que se puede aplicar, pero si se determinaron unas pequeñas vulnerabilidades: tienen una crítica, un alta, catorce medias y once bajas:



Las que son críticas y altas, una se refiere al lenguaje de programación que se utiliza en un sitio web que es el de Turismo Sostenible, que es una versión vieja lo cual se requiere que se le realice una actualización a ese lenguaje de programación con que se desarrolló la página web. La otra vulnerabilidad es por una utilización de un cifrado, sin información que viaja por internet que sí tiene que ser actualizado porque están en una versión 1.0 y la actual es 2.0., en cuanto a esos riesgos:



También, se realizaron pruebas de pentesting, ¿qué es lo que se hace en esta prueba?, es que desde afuera se simula un ataque de una persona hacia toda la red institucional y se determinaron en este caso, solo dos vulnerabilidades: una crítica y una alta, son las relacionadas con dispositivos que tienen de internet en las oficinas regionales, es un servicio que les presta un tercero, pero si hay que brindarle atención porque el atacante o la empresa que realizó la prueba, pudo crear un usuario, una contraseña y pudo ver la información que se transmite por las oficinas regionales:

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

AI-C-06-2024 Análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social
Pentesting Red Externa

Propósito: Identificar y evaluar las vulnerabilidades en los sistemas antes de que puedan ser explotadas por atacantes. Simula un ataque real para medir la efectividad de las medidas de seguridad existentes.

CISCO IOS XE EJECUCIÓN REMOTA DE COMANDOS SIN AUTENTICACIÓN (CVE-2023-20198)

Tipo de vulnerabilidad:
Crítica

- Esta vulnerabilidad permite que un atacante sin necesidad de iniciar sesión en el sistema, pueda enviar comandos dañinos a través de la web. Esto podría permitirles crear usuarios con acceso total al sistema o controlarlo por completo, lo que representa un riesgo serio para la seguridad.

IIPMI V2.0 DIVULGACIÓN DE HASH DE CONTRASEÑA

Tipo de vulnerabilidad:
Alta

- Un atacante remoto podría obtener información de las contraseñas de las cuentas de usuario, permitiéndole acceder a ellas, al aprovechar una falla en la forma en que el sistema maneja la autenticación. Esto puede comprometer la seguridad de las cuentas de usuario.

PUERTO	DIRECCIÓN AFECTADA
44/8080/http/www	192.168.150.30, 192.168.150.26, 192.168.150.34, 192.168.150.44, 192.168.150.50, 192.168.150.58, 192.168.151.1, 192.168.153.1, 192.168.154.1, 192.168.155.1, 192.168.156.1, 192.168.157.1

Tema 1 CISCO IOS XE UNAUTHENTICATED REMOTE COMMAND EXECUTION (CVE-2023-20198) (DIRECT CHECK)

Asimismo, se realizó una valoración de la red interna, en donde resultado críticas dieciocho, altas veintiuno, medias ochenta, bajas once e informativas cuatrocientos cincuenta y seis, donde existe el mayor riesgo actualmente es en los servidores de SIRH en la red de datos donde se concentra la mayoría de vulnerabilidades y, que exponen de manera sensible la información. También, en el VPN que es el que se utiliza para comunicarse desde las casas hacia la red y se necesita que las configuraciones sean un poco más fuertes, se necesita una actualización de esas configuraciones, además, del Firefox que se utiliza, tienen riesgos moderados. No se hallaron hallazgos relacionados con el Auditorio y con el datafono que existe actualmente, pero sí se recomienda tenerlas monitoreando permanentemente, porque en materia de ciberseguridad todo se va actualizando y va mejorando sus ataques:

AI-C-06-2024 Análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social
Vulnerabilidades de la Red Interna

ALCANCE	CRÍTICO	ALTO	MEDIO	BAJO	INFORMACIÓN
DHCP2	0	1	3	0	40
REGIONALES	1	1	5	0	52
VPN	1	1	9	0	65
BACKUPS	0	1	5	0	38
USUARIOS SIRH	0	0	4	0	32
ICT WIFI	0	0	2	0	27
AUDITORIO-DHCP1-DATAFONO-DHCP2	0	0	0	0	0
SERVIDOR SIRH	13	10	18	4	72
DMZ WAF	0	0	4		27
DMZ ICT	0	1	8	2	27
RED DE DATOS	3	7	22	5	76

Crítico
+ 18

Alto
+ 21

Medio
+ 80

Bajo
+ 11

Información
+ 456

El análisis se identificó vulnerabilidades críticas y altas, en servidor SIRH, red de datos y VPN, lo que representa riesgo de intrusión y acceso no autorizado.

- Mayor riesgo en:
 - Servidor SIRH y red de datos: Concentran la mayoría de las vulnerabilidades críticas, exponiendo información sensible.
 - VPN y regionales: Posibles accesos no autorizados debido a configuraciones débiles.
 - DMZ ICT y Backups: Riesgos moderados que pueden afectar la integridad de la información.
- Áreas sin hallazgos críticos:
 - Auditorio-DHCP1-Datáfono-DHCP2: No se detectaron vulnerabilidades relevantes, pero se recomienda monitoreo continuo.

También, se realizó una revisión de Ingeniería Social y se refiere a que un usuario externo hizo una búsqueda sin tener mayor conocimiento de la institución, tomó la información que se encuentra en la página web, donde se encuentra toda la información del directorio, correo electrónico, números de teléfono y el puesto que ocupan ¿qué fue lo que hicieron?, solicitaron la información a cierto funcionario, para que este les reenviara la firma que se tiene en los correos electrónicos, entonces, con esa firma se pudo editar y mandar un correo de parte de TI indicando que se necesitaba hacer una actualización ya suplantando la firma, por lo que se mandó un correo electrónico indicando que son los funcionarios de TI en este caso, que necesitaban abrir un archivo



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

que venía adjunto para que le dieran doble clic y lo ejecutaron. Cabe notar que por lo menos, ninguna persona llamó al número telefónico que estaba ahí, pero sí la persona apagaba la computadora y la volvía a encender porque era un correo de broma, no se tenía que aceptar nada de la institución, no pasaba nada, pero sí es importante tener protocolos sobre cómo identificar que es un correo de una persona, efectivamente del ICT:

AI-C-06-2024 Análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social
Ingeniería Social

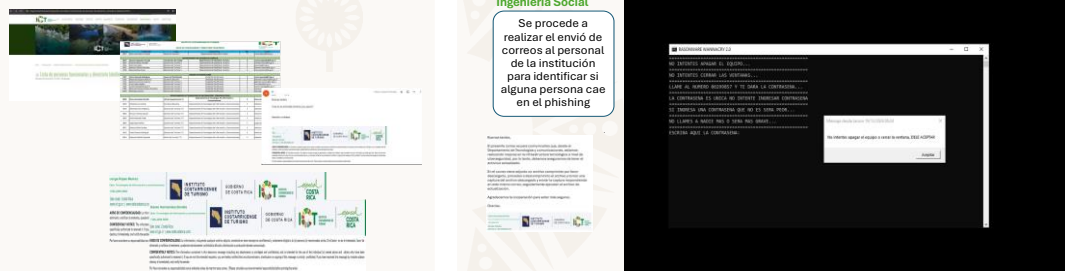
Se realiza la búsqueda de información expuesta en la web para identificar la jerarquía y realizar una suplantación de identidad.

Una vez identificado la se procede a realizar una solicitud por correo para identificar si hay respuesta con firma de correo para suplantar la identidad.

Se procede a duplicar la firma de correo con personal de TI, ya que es una de las áreas que brinda servicios internos.

AI-C-06-2024 Análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social
Ingeniería Social

Se procede a realizar el envío de correos al personal de la institución para identificar si alguna persona cae en el phishing.



Dentro de los posibles efectos ante un ataque cibernético que los deje sin operación por lo menos por tres días a una semana y de acuerdo al plan de continuidad que se realizó en el 2022, pueden perder la suma de ₡529.000.000 millones de colones, si fueran atacados ya seriamente por un ataque informático, entonces ese es un posible efecto que tendrían ante un ataque.



Continúa la exposición el señor Romel Álvarez, con la parte de las recomendaciones:

Manifiesta el señor Romel Álvarez, que como resultado del estudio la Auditoría emitió estas cinco recomendaciones:



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA



RECOMENDACIONES

Vulnerabilidades de la red interna y externa:

1. Diseñar e implementar un plan de acción para solventar las 102 vulnerabilidades determinadas y contenidas en los documentos: "Informe de resultados de vulnerabilidades en red externa", "Informe de pruebas de intrusión red externa", "Informe de resultados de vulnerabilidades en red interna", "Informe de pruebas de intrusión red interna" e "Informe de resultados ingeniería social" -adjuntos a este informe-, con la finalidad de administrar los riesgos de ciberataques.

Ingeniería Social:

2. Comunicar a los colaboradores del ICT la relevancia de estar alerta frente a amenazas de ciberseguridad y reafirmar la importancia de apegarse a las directrices y lineamientos de seguridad de la información emitidos por el Depto. TIC.

3. Elaborar y aplicar un diagnóstico del nivel de conocimiento de los colaboradores del ICT sobre las prácticas de riesgo en seguridad de la información.

4. Diseñar una campaña o capacitación sobre ciberseguridad para usuarios finales o colaboradores para reforzar las buenas prácticas de seguridad de la información.

5. Diseñar un protocolo o procedimiento para los colaboradores o usuarios finales para:

- validar la identidad del personal de soporte técnico que brinda los servicios de TIC.
- la atención de incidentes de seguridad de la información.



Expresa el señor ministro, que últimamente ha estado conversando con el señor Alberto López, porque en primer lugar el MICCIT a nivel central está muy preocupado en términos generales de las vulnerabilidades que se tienen en general y, no es ningún secreto que han tenido ataques cibernéticos en la CCSS, en el MOPT y otras instituciones de gobierno y teme siempre por la institución y por el tema de los sistemas en el Aeropuerto, es decir, a la institución le hacen un ataque en los aeropuertos y les paran dos aeropuertos y no sabe cómo estará el sistema en ambos casos, supone que por COSESNA tienen buenas protecciones, pero viendo lo que pasó en el MOPT por el lado del ICT no estaría seguro que tuvieran buenas protecciones en la DGAC. Tiene la percepción y les pediría que lo conversen con mucha objetividad y también con mucha discreción, que a parte de lo que dice este estudio que es realmente muy interesante, cree que tienen un departamento y no va a decir que los softwares lo sean, pero tiene entendido que tienen un departamento “debilito” y esa es su percepción, entonces, él a raíz de unas cosas, ha conversado con la ministra del MICCIT y también con el señor Alberto López, para ver cómo robustecen esa estructura que hay en TI. Sabe que el señor Alberto López ha estado en contacto la señora Karen Hernández y ha tenido unos avances. Tienen que firmar un acuerdo con el MICCIT y que el señor Alberto López les puede explicar mejor de que trata, porque cree que de esos datos que están ahí, de lo que pueden perder de quinientos y resto de millones de colones, realmente lo preocupan y lo asustan.

Comenta el señor Alberto López que este convenio con MICCIT es necesario, porque implica una donación que está recibiendo el Gobierno de la República por medio del MICCIT, mediante el cual están implementando sistemas robustos en todas las instituciones. La complejidad de eso es que, no es algo que se instale en un servidor y que de ahí se disemine en todos los equipos, sino que tiene que hacerse uno a uno, es decir, con cada una de las 322 computadoras que hay en la institución debe hacerse esa instalación.

Indica que ya se hizo con lo que definen como servidores, eso fue la primera etapa, permitía cubrir en donde está resguardada la información, lo cual era muy importante, y a partir de ahí habría que entrarle a las computadoras, están por la mitad más o menos de esa protección, eso no quiere decir que eso que les están donando, venga a solventar un problema grave que tuvieran, es decir, aquí se



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

demuestra que hay un buen sistema, pero mejorable, entonces lo que sí implica esto, es que, con este nuevo sistema van a obtener reportes que no lo tienen con el propio, si es del caso 24/7, la cobertura que da ese sistema, es de poder enviarse alertas en cualquier momento, esto es por un año, la donación es efectiva durante este año, lo que quiere decir es que, si eventualmente se define que ese es un software que les funcione más que el que tienen, habría que hacer una contratación ya para el siguiente periodo, pero, bueno, tienen un año para aprobarlo. Tiene que venir a Junta Directiva, precisamente por ser un convenio, a pesar de eso la empresa inició por medio de MICCIT las instalaciones, a pesar de que aún no está el convenio, pues demostrando también buena fe en que es una donación, y que lo que interesa es que se aproveche el recurso.

¿Consulta el director Enio Cubillo para confirmar o reafirmar, si el respaldo de la información del ICT, está fuera de las instalaciones?

Indica el señor Alberto López, que los respaldos están en la nube. Hace unos años, estuvieron valorando hacer un respaldo en un lugar que tiene el ICE en Cartago y, al final, pues la decisión fue no hacerlo por el costo que eso implicaba, pero principalmente, porque no estaban generando la seguridad que se suponía que iba a tener. Es un bunker que está ahí por Cartago y, en donde estaba obviamente, RACSA y Fuerza y Luz, pero más allá de eso, el proyecto no progresó, entonces el respaldo que se tiene, es en la nube.

Comenta el director Enio Cubillo que no es experto en el tema y pero que es continuidad del negocio y precisamente, eso es sumamente importante de que si está en la nube, ahorita en el ciber espacio nada es totalmente seguro y deberían tener el control de eso y, hace su inquietud en ese sentido de que validen que el respaldo de la información del ICT, tenga la mayor cobertura de seguridad posible, donde quiera que se encuentre, vuelve a repetir, puede ser que esté desactualizado en el tema, pero lo ideal sería que esté ese respaldo en un lugar totalmente diferente a la infraestructura física del ICT, en este momento.

Manifiesta el señor ministro que tiene entendido que, con este convenio, esa es una de las cosas que se lograrían.

Indica el señor Alberto López, que tendría que revisarlo para ver si eso está dentro del convenio.

Una vez finalizada la exposición, los señores directores al respecto;

SE ACUERDA:

Dar por recibido el comunicado de acuerdo N° CAR-01-2025 tomado por la Comisión de Auditoría y Riesgos, el ofi0.cio N° AI-029-2025 y el informe AI-C-06-2024 sobre el análisis de vulnerabilidades, pruebas de penetración e ingeniería social, emitido por la Auditoría Interna donde se contemplan los documentos siguientes:

- Informe de resultados de vulnerabilidades en red externa,
- Informe de pruebas de intrusión red externa,



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

- Informe de resultados de vulnerabilidades en red interna,
- Informe de pruebas de intrusión red interna e
- Informe de resultados ingeniería social.

Al ser las once horas y catorce minutos, se retira de la sala de sesiones la señora Karen Barquero, colaboradora de la Auditoría Interna.

ARTÍCULO 5.- GERENCIA GENERAL / TEMAS ADMINISTRATIVOS

No se agendan temas.

ARTÍCULO 6 – CORRESPONDENCIA

No se agendaron temas.

2. RENDICION DE CUENTAS

No se agendaron temas.

3. ESTRATEGIA

No se agendaron temas.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

No se agendaron temas.

5. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Al ser las once horas con dieciséis minutos, con el fin de exponer los siguientes temas, ingresan a la sala de sesiones los señores Henry Wong y Edgar Hernández, de la dirección ejecutiva del PTGP:

I. Comunicado de acuerdo N° CDP-006-2025, recomendación para la solicitud de Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. para traspaso de concesión 2804-Z-000 (componente hotelero) a fideicomiso de garantía (oficios PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 – AL-A-0013-2025).

La Junta Directiva conoce el comunicado de acuerdo N° CDP-006-2025, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Ordinaria Presencial N° 02-2025, realizada el 27 de enero del 2025, y los oficios N° PGP-0055-2025 (CDP-166-2024), N° PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 y N° AL-A-0013-2025, con la recomendación técnica a la solicitud de la concesionaria Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. para el traspaso de concesión 2804-Z-000 (componente hotelero) a fideicomiso de garantía (oficios PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 – AL-A-0013-2025).

Explica el Ing. Wong que, la concesión Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L., es la concesión que tiene la construcción del Hotel Ritz Carlton Reserve, este es un proyecto de 107 habitaciones hoteleras y 117 habitaciones residenciales, distribuida en 36 unidades de residencia, ellos actualmente

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA



tienen aprobado un fideicomiso y lo que están solicitando es la aprobación de un nuevo fideicomiso y liquidar el que actualmente tienen. Las condiciones actuales, es de un sindicato de bancos que son varios bancos donde está el BCT, Banco Promerica, el Saint George Bank, el BAC y el Banco Internacional de Costa Rica:

SOLICITUD DEL CONCESIONARIO

Solicita la concesionaria autorización para realizar una modificación del fiduciario pasando de Fiduciaria MFC, S.A. a Servicios Fiduciarios Seficom S.R.L., modificar el banco acreedor pasando del Sindicato de Bancos representado por el Banco BCT, al Banco Bac San José S.A.,

Actualmente, el fideicomiso está aprobado por \$90 millones y tiene un plazo de 10 años. Ellos están pasando a un nuevo fiduciario, que se llama Servicios Fiduciarios SEFICOM y el fideicomisario va a ser el BAC San José, fideicomitente seguiría siendo Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. y el monto aumenta en \$10 millones más de dólares de lo que estaba aprobado actualmente, el plazo se mantiene en 10 años, sin embargo, como ya lleva un año el fideicomiso actual, se extiende hasta el 2034, porque actualmente estaba aprobado para el 2033. La finca se mantiene, es la misma donde está ubicado el proyecto del Ritz Carlton, técnicamente revisaron el cumplimiento de la normativa, del articulado que exigen que cumplan lo solicitantes y no ven ningún inconveniente que se apruebe la solicitud presentada por la concesionaria, para que actualmente pasara el fideicomiso, con las condiciones que fueron presentadas anteriormente, que es este resumen del fideicomiso como estaría quedando aprobado:

CAMBIOS DE FIDEICOMISO

	OPERACIÓN ACTUAL	NUEVA OPERACIÓN
FIDUCIARIO:	Fiduciaria MFC, S.A.	Servicios fiduciarios SEFICOM S.R.L.
FIDEICOMISARIO:	Banco BCT-Banco agente del Sindicato de Bancos	Banco Bac San José S.A.
FIDEICOMITENTE:	Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.	Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.
VALOR:	\$90.000.000	\$100.000.000
PLAZO:	10 años	10 años
FECHA:	2033	2034
FINALIZACIÓN:		
GARANTÍA COMPLEMENTARIA:	Fideicomiso sobre la finca 5-2804-2-000, fideicomiso en garantía sobre las cuotas de la sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L., garantía mobiliaria sobre los muebles y equipamiento del hotel.	Fideicomiso sobre la finca 5-2804-2-000 y Fideicomiso sobre las cuotas de la sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.

RECOMENDACIÓN DEL CD A JD

NOMBRE FIDEICOMISO:

Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024*

FIDUCIARIO:	Servicios fiduciarios SEFICOM S.R.L.
FIDEICOMITENTE:	Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.
FIDEICOMISARIO:	Banco Bac San José S.A.
VALOR FIDEICOMISO:	US\$100.000.000
PLAZO FIDEICOMISO:	10 años (120 meses)
FINES:	Refinanciamiento para cubrir la operación anterior y el financiamiento de inversiones adicionales realizadas en el desarrollo del proyecto hotelero.
GARANTÍA:	Folio real 5-2804-2-000 y las cuotas de la sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.
NÚMERO DE FINCA A GRAVAR:	5-2804-2-000
PLANO CATASTRO:	G-0013033-2022
ÁREA:	99905 m2

Importante indicar, que la finalidad del financiamiento sigue siendo ser invertido en el proyecto, que en este caso va a ser refinanciar este proyecto que actualmente tienen, con \$10 millones más de dólares.



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

Los señores directores acogen la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Dar por recibido el comunicado de acuerdo N° CDP-006-2025, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Ordinaria Presencial N° 02-2025, realizada el 27 de enero del 2025, y los oficios N° PGP-0055-2025 (CDP-166-2024), N° PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 y N° AL-A-0013-2025, con la recomendación técnica a la solicitud de la concesionaria Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L. para el traspaso de concesión 2804-Z-000 (componente hotelero) a fideicomiso de garantía (oficios PGP-1068-2024 – NI-0813-2024 – AL-A-0013-2025).

B) Aprobar el traspaso de la finca concesionada a **Inversiones Hoteleras Playa Pochote, S.R.L.** con la cédula jurídica número 3-102-648751, inscrita ante el Registro General de Concesiones del Registro de la Propiedad con el inmueble bajo la matrícula 5-2804-Z-000, plano catastro G-0013033-2022, con una medida de 99.305 m2, gravado por medio de la figura de Fideicomiso en Garantía a favor de Fiduciaria MCF S.A., a favor al nuevo fideicomiso en garantía denominado “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024” el cual cuenta con las siguientes características:

INVERSIONES TURISTICAS PLAYA POCHOTE S.R.L. 3-102-648751	
NOMBRE FIDEICOMISO:	Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”
FIDUCIARIO:	Servicios fiduciarios SEFICOM S.R.L.
FIDEICOMITENTE:	Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L.
FIDEICOMISARIO:	Banco Bac San José S.A.
VALOR FIDEICOMISO:	US\$100.000.000
PLAZO FIDEICOMISO:	10 años (120 meses)
FINES:	Refinanciamiento para cubrir la operación anterior y el financiamiento de inversiones adicionales realizadas en el desarrollo del proyecto hotelero.
GRARANTIA	Folio real 5-2804-Z-000 y las cuotas de la sociedad Inversiones Hoteleras Playa Pochote S.R.L
NÚMERO DE FINCA A GRAVAR:	5-2804-Z-000
PLANO CATASTRO:	G-0013033-2022
ÁREA:	99305 m2



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

Finalidad del financiamiento: De acuerdo con la solicitud de la concesionaria la finalidad del préstamo será para respaldar un crédito cuya finalidad será para el refinanciamiento del Crédito Sindicado Existente y el financiamiento de montos adicionales destinados por la Concesionaria al desarrollo de la concesión, es decir, tal como lo indica la solicitud, “como garantía del crédito nuevo, el Banco Acreedor y la Concesionaria han acordado (a) liberar la concesión del fideicomiso actual que garantiza Crédito Sindicado Existente, y (b) traspasar a un nuevo fideicomiso de garantía”.

C) Autorizar al representante legal del ICT para la comparecencia y suscripción de la escritura pública para el traspaso del fideicomiso en garantía.

D) Comunicar al Concesionario lo siguiente:

1. Debido a que el capital social de la sociedad concesionaria también será trasladado al fideicomiso en garantía, dicho cambio deberá ser acreditado ante el ICT en los términos que establece el artículo 4 del Reglamento a la Ley 6758.
2. Que toda modificación que requiera el fideicomiso en donde pudiera verse afectado el derecho real de concesión requiere de previa autorización de la Junta Directiva del ICT y de la Comisión Reguladora de Turismo.
3. Que deberá aportarse borrador de escritura pública de traspaso de la concesión a nombre del nuevo fiduciario Servicios Fiduciarios SEFICOM S.A., la cual debe contener la comparecencia del representante legal del ICT.
4. Actualmente la concesión 2804-Z-000, se encuentra bajo la titularidad de Fiduciaria MCF S.A. (en calidad de fiduciario), en virtud del fideicomiso de Garantía que contó con la aprobación de la Junta Directiva del ICT, denominado “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés”. Según lo indica la concesionaria, la finalidad del nuevo fideicomiso es la liquidación del actual fideicomiso y la constitución de un nuevo denominado “Fideicomiso de Garantía sobre Concesión – Inversiones Hoteleras Playa Pochote – Banco BAC San José – Servicios Fiduciarios SEFICOM – 2024”. En virtud de lo anterior, deberá la concesionaria comunicar a la Dirección Ejecutiva del PTGP, acerca de la efectiva liquidación del fideicomiso denominado “Inversiones Hoteleras Playa Pochote/Ritz Carlton Reserve/Fiduciaria MCF/BCT/Concesión/Dos Mil Veintitrés” aportando la documentación que así lo respalde.
5. Aclarar a las partes del fideicomiso que la eventual aprobación de la Junta Directiva del ICT es solamente para el traspaso de la concesión 2804-Z-000 a fideicomiso de garantía; por lo tanto, aspectos como pólizas, forma de pago,



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

intereses, multas, etc., no son aspectos que requieran la aprobación del ICT. Se exceptúa de lo anterior, el traspaso a fideicomiso de garantía del capital social, donde no se requiere autorización del ICT, pero sí su debida acreditación en los términos de lo establecido en el artículo 4 del Reglamento a la Ley 6758.

ACUERDO FIRME

II. Comunicado de acuerdo N° CDP-007-2025 y oficio PGP-0045-2025: recomendación a la solicitud de sometimiento de la Concesión Enjoy Hotels & Resorts, S.A., Lote 04 a Régimen Condominal - Bahía Papagayo (oficios N° PGP-0031-2025 – NI-0843-2024 – NI-0029-2025 – NI-0034-2025 – NI-0040-2025 – AL-A-060-2025)

La Junta Directiva conoce el comunicado de acuerdo N° CDP-007-2025 tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Ordinaria Presencial N° 02-2025, realizada el 27 de enero del 2025, y los oficios N° PGP-0045-2025, N° PGP-0031-2025 – NI-0843-2024 – NI-0029-2025 – NI-0034-2025 – NI-0040-2025 – AL-A-060-2025), relacionados con la recomendación técnica a la solicitud de sometimiento de la Concesión Enjoy Hotels & Resorts, S.A., Lote 04 a Régimen Condominal - Bahía Papagayo.

Expresa el Ing. Henry Wong que como introducción a este punto el señor Edgar Hernández es el encargado de la concesión y él va a brindar los detalles. El Lote 4 de Enjoy es donde se encuentra ubicado actualmente el Camping y ellos están sometiendo todo ese proyecto, a un condominio, recordarán que la semana pasada cree que vino un tema de ellos mismos y ya se había aprobado el traslado de ese Camping y siendo eficientes se trasladó a partir de que el otro Camping reubicado esté en operación y funcionando, todo esto es parte del proyecto que están haciendo ellos de Enjoy, para empezar la construcción de toda la parte de sus compromisos contractuales, entonces ahora lo que están pidiendo es someter el derecho de concesión que es donde está ubicado el lote 4 a régimen de propiedad en condominio y ahora el señor Edgar Hernández les va a explicar los detalles.

Explica el Arq. Edgar Hernández que ellos tienen el folio real 2174, un área de 307,322 metros cuadrados y tienen también el uso de suelo, lo que es hotelero, residencial, comercial, áreas de campamentos y área de protección de flora y fauna. Podemos ver en tonos grises en la siguiente imagen, las áreas más grandes, son 7 fincas filiales primarias individuales y el resto en la parte superior, donde estaba antes el Camping, ahora va a ser ahí un área de negocios y, de centros de estudios habitacionales:



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

UBICACIÓN

PAPAGAYO
BAHÍA



LOTE N°4



Criterio técnico sobre la solicitud de la concesionaria Enjoy Hotels & Resorts S.A., para someter el derecho de concesión con folio real N° 5-2174-Z-000, conocido como lote N°4, al régimen de propiedad en condominio.

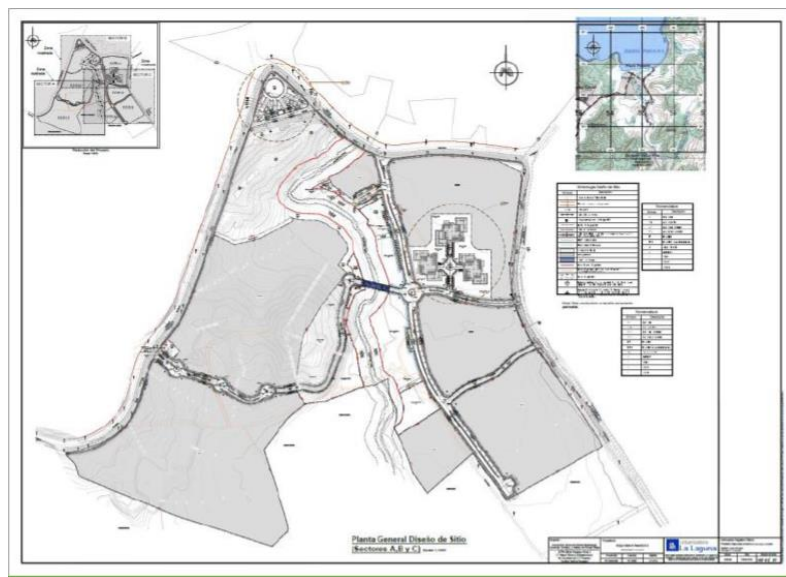
Ficha de la Concesión		
Información concesión	Plano	Área
Concesionario:	ENJOY HOTELS & RESORTS S.A.	
Cédula Jurídica:	5-3881-3162000	
Plazo concesión	39 años - 03 de agosto de 2005, al 03 de agosto del 2034.	
LOTE N°4	5-2174-Z-000	6-2311315-2021 307,322 m ²
USO DE SUELO	Hotelero, Residencial, Comercial, Área de Campamentos y Área de Protección Flora y Fauna.	

Propuesta de condominio:





El Camping es una finca filial primaria individualizada y ese sector que está contiguo al Boulevard, que va hacia la comunidad de Playa Panamá, ahí también van a hacer un área comercial y residencial:



El criterio técnico se fundamenta más que todo en lo que es el Reglamento de la Ley de Condominios y también al Reglamento de la Ley de Papagayo, en relación con la última modificación que se realizó en mayo, fue revisando cada uno de los puntos del procedimiento para lo que es sometimiento al régimen de condominio y la concesionaria fue cumpliendo para cada uno de ellos, se hizo también un análisis de la cobertura y da un 6.01 del 30% máximo, para lo que es el área construida:

JUNTA DIRECTIVA

CRITERIO TÉCNICO

De conformidad con lo establecido en REGLAMENTO A LA LEY PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO, modificado y adicionado por Decreto Ejecutivo No. 44448-MP-TUR del 17 de enero del 2024, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 90 del 21 de mayo del 2024 y lo señalado en el punto VII del Anexo Único, sobre "REQUISITOS PARA SOMETIMIENTO DE LAS CONCESIONES AL RÉGIMEN CONDOMINIAL", se verificó desde el punto técnico, lo siguiente:

- 1) Solicitud firmada por el representante legal acreditado, que indique la naturaleza, la situación, la medida, los linderos y plano catastro de la finca matriz; así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles. Cumple.
- 2) Propuesta de plano de anteproyecto de condominio. Cumple.

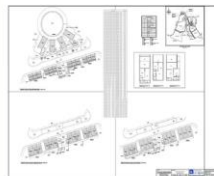
FICHA:		ID:
Concesión:	ENJOY 4	
Cesión Parcial:		
Cédula Jurídica:	N° EJEC.	
NOMBRE DEL PROYECTO:		
CATÁSTRO:	ÁREA:	\$07 322,00 m ²
ÁREA DE COMPENSACIÓN #1:	ÁREA:	
ÁREA DE COMPENSACIÓN #2:	ÁREA:	
ÁREA DE COMPENSACIÓN #3:	CANTIDAD DE DERECHOS	
ÁREA DE COMPENSACIÓN #4:	634,64 m ² parcelaciones	
ÁREA DE COMPENSACIÓN #5:	0,00 m ² parcelaciones	
CANTIDAD DE HAB. x m²:		
HABITACIONES PROYECTADAS:		
ÁREA DE COBERTURA PERMITIDA 20%:	92 196,60 m²	
ÁREA DE COBERTURA TOTAL:	18 480,75 m²	
PORCENTAJE RESULTANTE:	6,01%	
APROBADO:	SI	



Acá se puede ver la esquina o diagonal a la oficina del ICT, que es el sector donde estaba antes el Camping, esa es la propuesta de ellos que es una parte comercial y después fincas filiales que son residenciales, de bodega y de parqueo.

Y aquí, es bajando de Condovac la parte de Playa Hermosa y en aquel punto estaría la oficina del ICT y, este el otro sector que está la comunidad de Playa Panamá, que ese sí es un poco más denso en cuanto a volumen y también, es en la parte inferior locales comerciales y en la parte superior son como unos estudios y residencias:

CRITERIO TÉCNICO



También, se revisó que aportara la documentación en cuanto al borrador del reglamento y a la escritura eso es previo a la aprobación en aproximadamente 15 días, una vez aprobado por la Junta Directiva, para presentarlos, sin embargo, hicieron algunas observaciones previas a efectos que ellos fueran modificando, la empresa está al día con los diferentes entes o instituciones:



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

CRITERIO TÉCNICO

3) Plano catastrado de la finca a someter a condominio (finca matriz). En condominios en proceso de construcción, las filiales se determinarán de conformidad con los planos del condominio. Cumple.

4) Aprobada por parte de la Junta Directiva del ICT el sometimiento al régimen condominial de la concesión, deberá aportarse en un plazo máximo de 15 días hábiles, el borrador de Reglamento del Condominio, el cual deberá contar con las especificaciones relativas a las unidades condominiales, uso del área privativa y uso del área común, el cual deberá ser congruente con la normativa que rigen a las concesiones del Polo Turístico Golfo de Papagayo. Así mismo, deberá aportar el borrador de la escritura constitutiva del mismo. En relación con este punto se realizaron observaciones al borrador de escritura en cuanto a la cantidad correcta de fincas filiales, el área común construida y libre, así como el área de tres filiales para parqueo y una comercial.

ENJOY HOTELS & RESORTS S.A. 3-101-318205	
INSTITUCION	ESTADO
CCSS	Al día
FOCESAF	Sin deuda
HACIENDA	No moroso, no omiso.
MUNICIPALIDAD DE CARRILLO	Al día
REGISTRO NACIONAL	INSCRITA al día
REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BENEFICIARIOS FINALES	Última declaración enviada: 15/10/2024



Y esa es ya la recomendación, por parte del Consejo Director:

RECOMENDACIÓN

En razón de la solicitud presentada por la Concesionaria Enjoy Hotels & Resorts Sociedad Anónima, portadora de la cédula jurídica 3-101-318205, a esta Dirección Ejecutiva, conforme a los elementos expuestos por la solicitante y a la valoración técnica pertinente, y salvo mejor criterio legal, solicita al Consejo Director:

- Recomendar a la Junta Directiva del ICT la aprobación del sometimiento a las disposiciones del régimen de propiedad en condominio de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ley número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, REGLAMENTO A LA LEY PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO, modificado y adicionado por Decreto Ejecutivo No. 44448-MP-TUR del 17 de enero del 2024, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 90 del 21 de mayo del 2024 y lo señalado en el punto VII del Anexo Único, sobre "REQUISITOS PARA SOMETIMIENTO DE LAS CONCESIONES AL RÉGIMEN CONDOMINIAL, del terreno inscrito bajo matrícula de folio real número 5-2174-2-000, con plano catastral número G-23115-2021, con un área de 307.322 m², proyecto que consiste en DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES fincas filiales, distribuidas de la siguiente manera:

i-) CUATRO fincas filiales primarias individualizadas aptas para construir que se destinarán a uso comercial (futuras fincas matrices), con una altura máxima de cuatro pisos, ii-) DOS fincas filiales primarias individualizadas aptas para construir que se destinarán a uso hotelero (futuras fincas matrices), con una altura máxima de cuatro pisos, iii-) UNA finca filial primaria individualizada apta para para construir que se destinará a uso de campamento, comercio y hotelero, iv-) SETENTA Y DOS fincas filiales que se destinarán a uso residencial, de un nivel en proceso de construcción, v) SETENTA Y DOS fincas filiales que se destinarán a uso de parqueo, de un nivel en proceso de construcción, vi) SETENTA Y DOS fincas filiales que se destinarán a uso de bodega, de un nivel en proceso de construcción, vii) VEINTE fincas filiales que se destinarán a uso comercial, de un nivel en proceso de construcción, el cual se ha denominado "CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL, COMERCIAL, TURÍSTICO Y HOTELERO DE FINCAS FILIALES (FF) FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (FFPI) BAHÍA PAPAGAYO FINCA CUATRO", aportándose el siguiente cuadro resumen:



Viene la descripción de cada una de las fincas con su uso, el área:

CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL, COMERCIAL, TURÍSTICO Y HOTELERO DE FINCAS FILIALES (FF) FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (FFPI) BAHÍA PAPAGAYO FINCA CUATRO			
Primer bloque Finca y Finca Privada Individualizadas (FFPI)			
Cantidad de FFPI	FFPI	Uso	Área de FFPI (m ²)
1	FFPI-1.000	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.001	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.002	Comercial	2000.00
4	FFPI-1.003	Comercial	8000.00
1	FFPI-1.004	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.005	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.006	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.007	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.008	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.009	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.010	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.011	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.012	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.013	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.014	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.015	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.016	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.017	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.018	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.019	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.020	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.021	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.022	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.023	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.024	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.025	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.026	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.027	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.028	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.029	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.030	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.031	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.032	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.033	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.034	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.035	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.036	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.037	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.038	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.039	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.040	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.041	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.042	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.043	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.044	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.045	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.046	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.047	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.048	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.049	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.050	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.051	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.052	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.053	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.054	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.055	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.056	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.057	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.058	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.059	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.060	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.061	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.062	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.063	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.064	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.065	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.066	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.067	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.068	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.069	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.070	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.071	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.072	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.073	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.074	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.075	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.076	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.077	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.078	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.079	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.080	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.081	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.082	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.083	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.084	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.085	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.086	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.087	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.088	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.089	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.090	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.091	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.092	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.093	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.094	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.095	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.096	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.097	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.098	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.099	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.100	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.101	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.102	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.103	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.104	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.105	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.106	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.107	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.108	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.109	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.110	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.111	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.112	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.113	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.114	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.115	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.116	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.117	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.118	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.119	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.120	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.121	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.122	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.123	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.124	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.125	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.126	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.127	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.128	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.129	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.130	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.131	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.132	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.133	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.134	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.135	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.136	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.137	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.138	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.139	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.140	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.141	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.142	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.143	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.144	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.145	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.146	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.147	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.148	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.149	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.150	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.151	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.152	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.153	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.154	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.155	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.156	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.157	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.158	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.159	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.160	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.161	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.162	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.163	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.164	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.165	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.166	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.167	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.168	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.169	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.170	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.171	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.172	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.173	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.174	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.175	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.176	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.177	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.178	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.179	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.180	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.181	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.182	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.183	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.184	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.185	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.186	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.187	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.188	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.189	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.190	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.191	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.192	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.193	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.194	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.195	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.196	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.197	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.198	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.199	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.200	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.201	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.202	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.203	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.204	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.205	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.206	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.207	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.208	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.209	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.210	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.211	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.212	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.213	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.214	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.215	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.216	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.217	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.218	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.219	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.220	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.221	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.222	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.223	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.224	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.225	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.226	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.227	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.228	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.229	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.230	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.231	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.232	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.233	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.234	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.235	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.236	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.237	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.238	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.239	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.240	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.241	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.242	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.243	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.244	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.245	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.246	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.247	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.248	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.249	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.250	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.251	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.252	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.253	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.254	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.255	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.256	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.257	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.258	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.259	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.260	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.261	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.262	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.263	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.264	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.265	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.266	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.267	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.268	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.269	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.270	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.271	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.272	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.273	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.274	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.275	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.276	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.277	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.278	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.279	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.280	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.281	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.282	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.283	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.284	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.285	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.286	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.287	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.288	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.289	Comercial	2000.00
1	FFPI-1.290	Comercial	2000.00
1	FFPI-1		



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA



218	FF-MC-2	Comercial	75.7
219	FF-MC-3	Comercial	17.34
220	FF-MC-4	Comercial	71.51
221	FF-MC-5	Comercial	75.12
222	FF-MC-6	Comercial	69.66
223	FF-MC-7	Comercial	75.7
224	FF-MC-8	Comercial	17.34
225	FF-MC-9	Comercial	71.51
226	FF-MC-10	Comercial	75.12
227	FF-MC-11	Comercial	69.66
228	FF-MC-12	Comercial	75.7
229	FF-MC-13	Comercial	17.34
230	FF-MC-14	Comercial	71.51
231	FF-MC-15	Comercial	75.12
232	FF-MC-16	Comercial	121.66
233	FF-MC-17	Comercial	69.26
234	FF-MC-18	Comercial	69.26
235	FF-MC-19	Comercial	122.34
236	FF-MC-20	Comercial	17.15
Total área: 2036.22 m²			
Área total privativa: 201,290.49 m²			
Área común construida: 6,360.88 m²			
Área común libre: 92,742.24 m²			
Área común total: 114,690.33 m²			
Área total del condominio: 215,382.82 m²			

b. Autorizar al representante legal del ICT para comparecer en la escritura constitutiva de condominio, limitándose a otorgar el consentimiento en nombre del ICT para someter la concesión al régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal, residencial, no así con respecto a los demás estatutos contenidos en el reglamento inserto en la escritura, que no forman parte de su manifiesto de voluntades y que, como regulación interna del condominio, hace mención de que los mismos en ningún caso podrían atentar contra las potestades consagradas por Ley a favor del ICT.

c. Informar a la concesionaria, que conforme a los Principios Orientadores contenidos en el Reglamento al Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, que señalan las directrices que deben acatar los concesionarios del PTGP; se incorpore entre sus cláusulas del Reglamento del Condominio una cláusula que indique: **"MANEJO DE DESECHOS Y ENERGÍAS ALTERNATIVAS:** la clasificación de desechos y uso de energías alternativas es responsabilidad prioritaria de los condominios concesionarios del PTGP; generando políticas de reducir, volver a usar y reciclar los desechos. Lo que no puede ser utilizado de nuevo durante la operación turística debe al menos formar parte de un programa de reciclado. En todo caso se debe cumplir con lo establecido en la Ley N° 8839 "Ley para la gestión integral de residuos" publicada en La Gaceta N° 135 del 13 de julio del 2010."

Muchas gracias.



Indica el señor ministro que le faltó comentar, si es que sirve para tranquilidad de todos, que cuando ven esto en Papagayo siempre está el Lic. Francisco Coto y su gente de la Asesoría Legal, la Licda. Wendy Estrada que es la asignada a Papagayo, obviamente porque ya esto pasó a conocimiento del Consejo Director de Papagayo y ya ellos están enterados de toda esta cuestión también.

Los señores directores acogen la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Acoger el comunicado de acuerdo N° CDP-007-2025 tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Ordinaria Presencial N.º 02-2025, realizada el 27 de enero del 2025, y los oficios N° PGP-0045-2025, N° PGP-0031-2025 – NI-0843-2024 – NI-0029-2025 – NI-0034-2025 – NI-0040-2025 – AL-A-060-2025), relacionados con la recomendación técnica a la solicitud de sometimiento de la Concesión Enjoy Hotels & Resorts, S.A., Lote 04 a Régimen Condominal - Bahía Papagayo:

B) Aprobar la solicitud de la concesionaria Enjoy Hotels & Resorts, S.A para el sometimiento a las disposiciones del régimen de propiedad en condominio de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ley número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, del derecho de concesión inscrito bajo matrícula de folio real número 5-2174-Z-000, con plano catastro número G-2311315-2021, con un área de 307.322 m², proyecto condominal que consiste en: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES fincas filiales, distribuidas de la siguiente manera:

i-) CUATRO fincas filiales primarias individualizadas aptas para construir que se destinarán a uso comercial (futuras fincas matrices), con una altura máxima de cuatro pisos, **ii-) DOS** fincas filiales primarias individualizadas aptas para construir que se destinarán a uso hotelero (futuras fincas matrices), con una altura máxima de cuatro pisos, **iii-) UNA** finca filial primaria individualizada apta para para construir que se destinará a uso de campamento, comercio y

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

hotelero, **iv-) SETENTA Y DOS** fincas filiales que se destinarán a uso residencial, de un nivel en proceso de construcción, **v) SETENTA Y DOS** fincas filiales que se destinarán a uso de parqueo, de un nivel en proceso de construcción, **vi) SETENTA Y DOS** fincas filiales que se destinarán a uso de bodega, de un nivel en proceso de construcción, **vii) VEINTE** fincas filiales que se destinarán a uso comercial, de un nivel en proceso de construcción. Lo anterior, por cuanto se ha cumplido con los requisitos establecidos en el Reglamento a La Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, modificado y adicionado por Decreto Ejecutivo No. 44448-MP-TUR del 17 de enero del 2024, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 90 del 21 de mayo del 2024 y lo señalado en el punto VII del Anexo Único, sobre “REQUISITOS PARA SOMETIMIENTO DE LAS CONCESIONES AL RÉGIMEN CONDOMINAL”. El proyecto condominal se denomina “CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL, COMERCIAL, TURÍSTICO Y HOTELERO DE FINCAS FILIALES (FF) FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (FFPI) BAHÍA PAPAGAYO FINCA CUATRO”, según el siguiente cuadro resumen:

“CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL RESIDENCIAL, COMERCIAL, TURÍSTICO Y HOTELERO DE FINCAS FILIALES (FF) FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS (FFPI) BAHÍA PAPAGAYO FINCA CUATRO”			
Primer bloque Fincas Filiales Primarias Individualizadas (FFPI)			
Cantidad de F.F.P.I.	F.F.P.I.	Uso	Área de F.F.P.I. (m2)
1	F.F.P.I.-UNO	Comercial	25975,55
2	F.F.P.I.-DOS	Comercial	18563,83
3	F.F.P.I.-TRES	Comercial	29060,55
4	F.F.P.I.- CUATRO	Campamento Comercial Hotelero	8590,22
5	F.F.P.I.-CINCO	Comercial	3283,05
6	F.F.P.I.-SEIS	Hotelero	50321,73
7	F.F.P.I.-SIETE	Hotelero	57657,24
Total área: 193,452,17 m²			



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

Segundo bloque fincas filiales			
Cantidad de Finca Filial	Finca filial	Uso	Área de F.F. (m2)
1	F.F.-M1-A-1	Residencial	73,67
2	F.F.-M1-A-2	Residencial	61,71
3	F.F.-M1-A-3	Residencial	54,32
4	F.F.-M1-A-4	Residencial	54,32
5	F.F.-M1-A-5	Residencial	61,71
6	F.F.-M1-A-6	Residencial	61,71
7	F.F.-M1-A-7	Residencial	61,71
8	F.F.-M1-A-8	Residencial	73,67
9	F.F.-M1-A-9	Residencial	73,67
10	F.F.-M1-A-10	Residencial	61,71
11	F.F.-M1-A-11	Residencial	54,32
12	F.F.-M1-A-12	Residencial	54,32
13	F.F.-M1-A-13	Residencial	61,71
14	F.F.-M1-A-14	Residencial	61,71
15	F.F.-M1-A-15	Residencial	61,71
16	F.F.-M1-A-16	Residencial	73,67
17	F.F.-M2- A-17	Residencial	73,67
18	F.F.-M2- A-18	Residencial	61,71
19	F.F.-M2- A-19	Residencial	54,32
20	F.F.-M2- A-20	Residencial	54,32
21	F.F.-M2- A-21	Residencial	61,71
22	F.F.-M2- A-22	Residencial	61,71
23	F.F.-M2- A-23	Residencial	61,71
24	F.F.-M2- A-24	Residencial	73,67
25	F.F.-M2- A-25	Residencial	73,67
26	F.F.-M2- A-26	Residencial	61,71
27	F.F.-M2- A-27	Residencial	54,32
28	F.F.-M2- A-28	Residencial	54,32
29	F.F.-M2- A-29	Residencial	61,71
30	F.F.-M2- A-30	Residencial	61,71
31	F.F.-M2- A-31	Residencial	61,71
32	F.F.-M2- A-32	Residencial	73,67
33	F.F.-M3- A-33	Residencial	73,67
34	F.F.-M3- A-34	Residencial	61,71
35	F.F.-M3- A-35	Residencial	54,32
36	F.F.-M3- A-36	Residencial	54,32
37	F.F.-M3- A-37	Residencial	61,71

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

38	F.F.-M3- A-38	Residencial	61,71
39	F.F.-M3- A-39	Residencial	61,71
40	F.F.-M3- A-40	Residencial	73,67
41	F.F.-M3- A-41	Residencial	73,67
42	F.F.-M3- A-42	Residencial	61,71
43	F.F.-M3- A-43	Residencial	54,32
44	F.F.-M3- A-44	Residencial	54,32
45	F.F.-M3- A-45	Residencial	61,71
46	F.F.-M3- A-46	Residencial	61,71
47	F.F.-M3- A-47	Residencial	61,71
48	F.F.-M3- A-48	Residencial	73,67
49	F.F.-M4- A-49	Residencial	96,42
50	F.F.-M4- A-50	Residencial	77,1
51	F.F.-M4- A-51	Residencial	77,1
52	F.F.-M5- A-52	Residencial	77,1
53	F.F.-M5- A-53	Residencial	77,1
54	F.F.-M5- A-54	Residencial	77,1
55	F.F.-M4- A-55	Residencial	96,42
56	F.F.-M4- A-56	Residencial	84,76
57	F.F.-M4- A-57	Residencial	84,76
58	F.F.-M5- A-58	Residencial	84,76
59	F.F.-M5- A-59	Residencial	84,76
60	F.F.-M5- A-60	Residencial	84,76
61	F.F.-M6- A-61	Residencial	77,1
62	F.F.-M6- A-62	Residencial	77,1
63	F.F.-M6- A-63	Residencial	77,1
64	F.F.-M7- A-64	Residencial	77,1
65	F.F.-M7- A-65	Residencial	77,1
66	F.F.-M7- A-66	Residencial	96,42
67	F.F.-M6- A-67	Residencial	84,76
68	F.F.-M6- A-68	Residencial	84,76
69	F.F.-M6- A-69	Residencial	84,76
70	F.F.-M7- A-70	Residencial	84,76
71	F.F.-M7- A-71	Residencial	84,76
72	F.F.-M7- A-72	Residencial	96,42
73	F.F.-M1-P-1	Parqueo	14,3
74	F.F.-M1-P-2	Parqueo	14,3
75	F.F.-M1-P-3	Parqueo	14,3
76	F.F.-M1-P-4	Parqueo	14,3
77	F.F.-M1-P-5	Parqueo	14,3
78	F.F.-M1-P-6	Parqueo	14,3

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

79	F.F.-M1-P-7	Parqueo	14,3
80	F.F.-M1-P-8	Parqueo	14,3
81	F.F.-M1-P-9	Parqueo	14,3
82	F.F.-M1-P-10	Parqueo	14,3
83	F.F.-M1-P-11	Parqueo	14,3
84	F.F.-M1-P-12	Parqueo	14,3
85	F.F.-M1-P-13	Parqueo	14,3
86	F.F.-M1-P-14	Parqueo	14,3
87	F.F.-M1-P-15	Parqueo	14,3
88	F.F.-M1-P-16	Parqueo	14,3
89	F.F.-M2-P-17	Parqueo	14,3
90	F.F.-M2-P-18	Parqueo	14,3
91	F.F.-M2-P-19	Parqueo	14,3
92	F.F.-M2-P-20	Parqueo	14,3
93	F.F.-M2-P-21	Parqueo	14,3
94	F.F.-M2-P-22	Parqueo	14,3
95	F.F.-M2-P-23	Parqueo	14,3
96	F.F.-M2-P-24	Parqueo	14,3
97	F.F.-M2-P-25	Parqueo	14,3
98	F.F.-M2-P-26	Parqueo	14,3
99	F.F.-M2-P-27	Parqueo	14,3
100	F.F.-M2-P-28	Parqueo	14,3
101	F.F.-M2-P-29	Parqueo	14,3
102	F.F.-M2-P-30	Parqueo	14,3
103	F.F.-M2-P-31	Parqueo	14,3
104	F.F.-M2-P-32	Parqueo	14,3
105	F.F.-M3-P-33	Parqueo	14,3
106	F.F.-M3-P-34	Parqueo	14,3
107	F.F.-M3-P-35	Parqueo	14,3
108	F.F.-M3-P-36	Parqueo	14,3
109	F.F.-M3-P-37	Parqueo	14,3
110	F.F.-M3-P-38	Parqueo	14,3
111	F.F.-M3-P-39	Parqueo	14,3
112	F.F.-M3-P-40	Parqueo	14,3
113	F.F.-M3-P-41	Parqueo	14,3
114	F.F.-M3-P-42	Parqueo	14,3
115	F.F.-M3-P-43	Parqueo	14,3
116	F.F.-M3-P-44	Parqueo	14,3
117	F.F.-M3-P-45	Parqueo	14,3
118	F.F.-M3-P-46	Parqueo	14,3
119	F.F.-M3-P-47	Parqueo	14,3



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

120	F.F.-M3-P-48	Parqueo	14,3
121	F.F.-M4-P-49	Parqueo	14,3
122	F.F.-M4-P-50	Parqueo	14,3
123	F.F.-M4-P-51	Parqueo	14,3
124	F.F.-M4-P-52	Parqueo	14,3
125	F.F.-M4-P-53	Parqueo	14,3
126	F.F.-M4-P-54	Parqueo	14,3
127	F.F.-M5-P-55	Parqueo	14,3
128	F.F.-M5-P-56	Parqueo	14,3
129	F.F.-M5-P-57	Parqueo	14,3
130	F.F.-M5-P-58	Parqueo	14,3
131	F.F.-M5-P-59	Parqueo	14,3
132	F.F.-M5-P-60	Parqueo	14,3
133	F.F.-M6-P-61	Parqueo	14,3
134	F.F.-M6-P-62	Parqueo	14,3
135	F.F.-M6-P-63	Parqueo	14,3
136	F.F.-M6-P-64	Parqueo	14,3
137	F.F.-M6-P-65	Parqueo	14,3
138	F.F.-M6-P-66	Parqueo	14,3
139	F.F.-M7-P-67	Parqueo	14,3
140	F.F.-M7-P-68	Parqueo	14,3
141	F.F.-M7-P-69	Parqueo	14,3
142	F.F.-M7-P-70	Parqueo	14,3
143	F.F.-M7-P-71	Parqueo	14,3
144	F.F.-M7-P-72	Parqueo	14,3
145	F.F.-M1-B-1	Bodega	5,07
146	F.F.-M1-B-2	Bodega	5,07
147	F.F.-M1-B-3	Bodega	5,07
148	F.F.-M1-B-4	Bodega	5,07
149	F.F.-M1-B-5	Bodega	6,54
150	F.F.-M1-B-6	Bodega	6,54
151	F.F.-M1-B-7	Bodega	6,54
152	F.F.-M1-B-8	Bodega	6,54
153	F.F.-M1-B-9	Bodega	8,67
154	F.F.-M1-B-10	Bodega	8,67
155	F.F.-M1-B-11	Bodega	8,67
156	F.F.-M1-B-12	Bodega	8,67
157	F.F.-M1-B-13	Bodega	5,05
158	F.F.-M1-B-14	Bodega	5,05
159	F.F.-M1-B-15	Bodega	5,05
160	F.F.-M1-B-16	Bodega	5,05

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

161	F.F.-M2-B-17	Bodega	5,07
162	F.F.-M2-B-18	Bodega	5,07
163	F.F.-M2-B-19	Bodega	5,07
164	F.F.-M2-B-20	Bodega	5,07
165	F.F.-M2-B-21	Bodega	6,54
166	F.F.-M2-B-22	Bodega	6,54
167	F.F.-M2-B-23	Bodega	6,54
168	F.F.-M2-B-24	Bodega	6,54
169	F.F.-M2-B-25	Bodega	8,67
170	F.F.-M2-B-26	Bodega	8,67
171	F.F.-M2-B-27	Bodega	8,67
172	F.F.-M2-B-28	Bodega	8,67
173	F.F.-M2-B-29	Bodega	5,05
174	F.F.-M2-B-30	Bodega	5,05
175	F.F.-M2-B-31	Bodega	5,05
176	F.F.-M2-B-32	Bodega	5,05
177	F.F.-M3-B-33	Bodega	5,07
178	F.F.-M3-B-34	Bodega	5,07
179	F.F.-M3-B-35	Bodega	5,07
180	F.F.-M3-B-36	Bodega	5,07
181	F.F.-M3-B-37	Bodega	6,54
182	F.F.-M3-B-38	Bodega	6,54
183	F.F.-M3-B-39	Bodega	6,54
184	F.F.-M3-B-40	Bodega	6,54
185	F.F.-M3-B-41	Bodega	8,67
186	F.F.-M3-B-42	Bodega	8,67
187	F.F.-M3-B-43	Bodega	8,67
188	F.F.-M3-B-44	Bodega	8,67
189	F.F.-M3-B-45	Bodega	5,05
190	F.F.-M3-B-46	Bodega	5,05
191	F.F.-M3-B-47	Bodega	5,05
192	F.F.-M3-B-48	Bodega	5,05
193	F.F.-M4-B-49	Bodega	6,07
194	F.F.-M4-B-50	Bodega	6,07
195	F.F.-M4-B-51	Bodega	6,07
196	F.F.-M4-B-52	Bodega	6,07
197	F.F.-M4-B-53	Bodega	6,07
198	F.F.-M4-B-54	Bodega	6,07
199	F.F.-M5-B-55	Bodega	6,07
200	F.F.-M5-B-56	Bodega	6,07
201	F.F.-M5-B-57	Bodega	6,07



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

202	F.F.-M5-B-58	Bodega	6,07
203	F.F.-M5-B-59	Bodega	6,07
204	F.F.-M5-B-60	Bodega	6,07
205	F.F.-M6-B-61	Bodega	6,07
206	F.F.-M6-B-62	Bodega	6,07
207	F.F.-M6-B-63	Bodega	6,07
208	F.F.-M6-B-64	Bodega	6,07
209	F.F.-M6-B-65	Bodega	6,07
210	F.F.-M6-B-66	Bodega	6,07
211	F.F.-M7-B-67	Bodega	6,07
212	F.F.-M7-B-68	Bodega	6,07
213	F.F.-M7-B-69	Bodega	6,07
214	F.F.-M7-B-70	Bodega	6,07
215	F.F.-M7-B-71	Bodega	6,07
216	F.F.-M7-B-72	Bodega	6,07
217	F.F.-M1-C-1	Comercial	69,68
218	F.F.-M1-C-2	Comercial	70,7
219	F.F.-M1-C-3	Comercial	17,34
220	F.F.-M1-C-4	Comercial	71,51
221	F.F.-M1-C-5	Comercial	70,12
222	F.F.-M2-C-6	Comercial	69,68
223	F.F.-M2-C-7	Comercial	70,7
224	F.F.-M2-C-8	Comercial	17,34
225	F.F.-M2-C-9	Comercial	71,51
226	F.F.-M2-C-10	Comercial	70,12
227	F.F.-M3-C-11	Comercial	69,68
228	F.F.-M3-C-12	Comercial	70,7
229	F.F.-M3-C-13	Comercial	17,34
230	F.F.-M3-C-14	Comercial	71,51
231	F.F.-M3-C-15	Comercial	70,12
232	F.F.-M8-C-16	Comercial	101,88
233	F.F.-M8-C-17	Comercial	99,28
234	F.F.-M8-C-18	Comercial	99,28
235	F.F.-M8-C-19	Comercial	102,24
236	F.F.-M8-C-20	Comercial	37,15
		Total área:7,838,32 m²	
Área total privativa: 201,290.49 m²			
Área común construida: 6,350.09 m²			
Área común libre: 107,742.24 m²			

SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

Área común total: 114,092.33 m ² Área total del condominio: 315,382.82 m ²

C) Autorizar al representante legal del ICT para comparecer en la escritura constitutiva de condominio, limitándose dicha comparecencia, a otorgar el consentimiento en nombre del ICT para someter la concesión al régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal, residencial, al amparo del artículo 12 Reglamento a la Ley 6758 y artículo 1 inciso e) de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, no así con respecto a los demás estatutos contenidos en el reglamento inserto en la escritura, que no forman parte de su manifiesto de voluntades y que, como regulación interna del condominio, hace mención de que los mismos en ningún caso podrían atentar contra las potestades consagradas por Ley a favor del ICT. Por lo tanto, estipulaciones de operación, administración, presupuesto, cuotas, seguros, derechos y demás regulaciones DE NATURALEZA PRIVADA y que corresponden a los lineamientos bajo las cuales deberán someterse los condóminos, no son parte de la autorización que otorgue el ICT. La escritura pública, deberá contener la comparecencia del representante legal del ICT y transcripción literal del acuerdo de Junta Directiva que autorizó el sometimiento al régimen condominal.

D) Informar a la concesionaria, que conforme a los Principios Orientadores contenidos en el Reglamento al Plan Maestro del Polo Turístico Golfo de Papagayo, que señalan las directrices que deben acatar los concesionarios del PTGP, se incorpore entre sus cláusulas del Reglamento del Condominio una cláusula que indique: *“MANEJO DE DESECHOS Y ENERGÍAS ALTERNATIVAS: la clasificación de desechos y uso de energías alternativas es responsabilidad prioritaria de los condóminos concesionarios del PTGP, generando políticas de reducir, volver a usar y reciclar los desechos. Lo que no puede ser utilizado de nuevo durante la operación turística debe al menos formar parte de un programa de reciclado. En todo caso se debe cumplir con lo establecido en la Ley N.º 8839 “Ley para la gestión integral de residuos” publicada en La Gaceta N.º 135 del 13 de julio del 2010.”*

ACUERDO FIRME

Al ser las once horas con veintiocho minutos, se retiran de la sala de sesiones los señores Henry Wong y Edgar Hernández, de la dirección ejecutiva del PTGP.



SECRETARÍA DE ACTAS

JUNTA DIRECTIVA

SIN MÁS ASUNTOS POR TRATAR AL SER LAS ONCE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL LUNES TRES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, SE LEVANTA LA SESIÓN ORDINARIA PRESENCIAL DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICT N° 6317.

WILLIAM RODRÍGUEZ LÓPEZ
MINISTRO DE TURISMO

ANNIA UREÑA UREÑA
SECRETARIA DE ACTAS