

ACTA SESIÓN ORDINARIA PRESENCIAL N° 6374

En las oficinas centrales del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), situadas en La Uruca, San José, a las ocho horas con seis minutos (8:06 a.m.) del lunes 8 de junio de 2026, se celebra la sesión ordinaria N° 6374 de la Junta Directiva, con la asistencia de las siguientes personas:

DIRECTORES PRESENTES:

- Sr. Marcos Vargas Borges, presidente ejecutivo del ICT y quien preside.
- Sr. Enio Cubillo Araya, Director.
- Sra. Stephanie Sheehy Protti, Directora.
- Srta. Deyfa Sutherland Nelson, Directora.
- Sr. Omar Jiménez Rodríguez, Director.
- Sra. Laura Barrantes Requeno, Directora.
- Sr. Roger Chaves Monge, Director.

TAMBIÉN PRESENTES:

- Sr. Alberto López Chaves, Gerente General.
- Sr. Rómel Álvarez Navarro, Auditor Interno.
- Sr. Francisco Coto Meza, Asesor Legal.
- Sras. Hannia Ureña Ureña y Laura Zúñiga Solís, Secretaría de Actas.

El señor Marcos Vargas Borges, presidente ejecutivo, da la cordial bienvenida al señor Roger Chávez Monge, quien hoy inicia su período como miembro de la Junta Directiva.

APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA:

Seguidamente, el señor Vargas Borges propone modificar el orden del día para conocer, dentro de los primeros temas de la sesión, el punto agendado en el apartado 5, "Dirección y Supervisión", inciso IV, relacionado con el oficio N° PGP-0319-2026 y el comunicado de acuerdo N° CDP-066-2026, referente a la propuesta de reforma del párrafo primero del artículo 12, del artículo 17 Ter y la derogatoria del punto VIII del Anexo Único del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N.º 25439-MP-TUR.

Indica que dicha modificación, obedece a que deberá retirarse de la sesión antes de su conclusión, por haber sido convocado a Casa Presidencial.

Sometida a consideración la propuesta de modificación del orden del día, los señores directores manifiestan su conformidad y la aprueban por unanimidad.

1. GENERALIDADES

ARTÍCULO 1: LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTA:

El señor presidente ejecutivo somete a aprobación el acta de la sesión Ordinaria Presencial N° 6373, celebrada el lunes 25 de mayo del 2026.

Al respecto, indica que dicha acta fue previamente socializada mediante el sistema institucional y que todos los miembros tuvieron la oportunidad de revisarla.

Los señores directores manifiestan que leyeron el acta y que están de acuerdo con su contenido, por tanto y no habiendo observaciones al respecto, dan por aprobada el acta de la sesión Ordinaria Presencial N° 6373, celebrada el lunes 25 de mayo del 2026.

ARTÍCULO 2.- PROPUESTAS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA

Basado en lo establecido en 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 vicepresidente de la Junta Directiva.

El señor Marcos Vargas Borges, presidente ejecutivo, manifiesta que desea proponer nuevamente al señor Enio Cubillo Araya para ocupar el cargo de vicepresidente de la Junta Directiva. Consulta a los señores directores si existe algún comentario u objeción respecto de dicha propuesta.

No habiéndose presentado observaciones ni objeciones, se somete el nombramiento a votación.

Los señores directores aprueban la propuesta por unanimidad, quedando designado el señor Enio Cubillo Araya como vicepresidente de la Junta Directiva por el período anual correspondiente.

El señor Vargas Borges agradece al señor Cubillo Araya por aceptar nuevamente dicha responsabilidad y al respecto;

SE ACUERDA: Con fundamento en los artículos 27 y 29 de la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo y en el artículo 5 del Reglamento de Sesiones de la Junta Directiva, designar al director Enio Cubillo Araya como Vicepresidente de la Junta Directiva del ICT por el período anual correspondiente.

ACUERDO FIRME

Se conoce a continuación el tema del cual fue objeto la variación del Orden del Día:

II. Oficio N° PGP-0319-2026, con comunicado de acuerdo N° CDP-066-2026, en relación con la propuesta de reforma del párrafo primero del artículo 12, del artículo 17 Ter y la derogatoria del punto VIII del Anexo Único del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR.

La Junta Directiva conoce el comunicado de acuerdo N° CDP-66-2026, tomado **por el** Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Ordinaria Virtual N° 10-2026, realizada el 01 de junio del 2026, Apartado I, "Generalidades" Artículo 5 "Asuntos de Dirección Ejecutiva", inciso I, así como el criterio técnico contenido en el oficio N° PGP-0319-2026 de la Dirección Ejecutiva del PTGP y el criterio de la Asesoría Legal dado en los oficios N° AL-A-0586-2026 y N° AL-A-599-2026, referentes a la recomendación de aprobar la propuesta de reforma del párrafo primero del artículo 12, del artículo 17 Ter y la derogatoria del punto VIII del Anexo Único del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR.

El señor Francisco Coto, Asesor Legal, expone el contenido del comunicado de acuerdo N° CDP-66-2026, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo, el criterio técnico contenido en el oficio N° PGP-0319-2026 de la Dirección Ejecutiva del PTGP y el criterio de la Asesoría Legal dado en los oficios N° AL-A-0586-2026 y N° AL-A-599-2026, mediante los cuales se trasladó a la Junta Directiva la propuesta de reforma parcial de los artículos 12 y 17 Ter, así como la derogatoria del punto VIII del Anexo Único del Reglamento a la Ley Reguladora del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N.º 25439-MP-TUR.

Explica el Lic. Coto, que las disposiciones objeto de reforma se encuentran relacionadas con la figura de la compensación, incorporada mediante la reforma reglamentaria efectuada en el año 2024. Señala que, a partir de una valoración integral de la situación generada, particularmente por la acción de inconstitucionalidad planteada contra dichas normas, así como de las implicaciones administrativas y de gestión para el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, se consideró oportuno retomar la filosofía original que dio origen al proyecto, orientada a mantener un modelo de desarrollo turístico de baja densidad.

Indica que, una de las principales características diferenciadoras del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo ha sido la conservación de una relación de ocupación del suelo de 70-30, en virtud de la cual al menos un setenta por ciento del área debe permanecer como zona verde y únicamente un treinta por ciento puede destinarse a cobertura constructiva. Agrega que, de aplicarse los parámetros ordinarios contemplados en el Reglamento de Construcciones del INVU, la cobertura constructiva podría alcanzar porcentajes considerablemente superiores, alterando la concepción original del proyecto.

Manifiesta que, dicho esquema de baja densidad ha contribuido a consolidar la imagen y el posicionamiento del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, diferenciándolo tanto del resto del país como de otros desarrollos turísticos de la región. En ese sentido, señala que la propuesta de reforma busca restablecer y fortalecer ese modelo de desarrollo.

Asimismo, informa que la propuesta ya fue conocida y aprobada por el Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y que, para efectos de la emisión y firma del respectivo decreto ejecutivo por parte de la Presidencia de la República, se requiere contar con un acuerdo expreso de aprobación por parte de la Junta Directiva del ICT, a fin de incorporarlo dentro de los considerandos del decreto y proceder con su trámite final.

Añade que, el proyecto fue revisado previamente por la Dirección de Leyes y Decretos de Casa Presidencial y que únicamente se encuentra pendiente la comunicación formal del acuerdo de esta Junta Directiva para continuar con el proceso correspondiente.

El señor Marcos Vargas Borges, manifiesta que el tema ya había sido conocido previamente por el Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y considera importante avanzar con la modificación propuesta, señalando que las acciones de inconstitucionalidad promovidas en relación con la normativa vigente han generado incertidumbre jurídica y preocupaciones entre potenciales inversionistas, afectando no solo la imagen del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, sino también la reputación de Costa Rica como destino de inversión.

Por su parte, el señor Francisco Coto solicita que conste en actas que la propuesta cuenta con el criterio técnico favorable de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y con el criterio jurídico favorable de la Asesoría Legal, documentos que sirvieron de fundamento para la remisión de la propuesta a Casa Presidencial.

Seguidamente, la directora Laura Barrantes consulta sobre una referencia contenida en una de las versiones del proyecto de decreto, en la cual se indicaba el mes de octubre de 2026 como fecha de suscripción.

Al respecto, el Lic. Coto le aclara que posiblemente se trata de un error material contenido en una versión preliminar del documento, por cuanto la fecha correcta corresponde a la de su eventual suscripción una vez concluido el trámite respectivo.

No habiendo más observaciones ni consultas, el señor Vargas Borges somete el asunto a votación.

Por tanto;

SE ACUERDA:

A) Acoger los oficios N° AL-A-0638-2026 y N° AL-A-0637-2026, mediante los cuales, la Asesoría Legal en atención del Acuerdos N° SJD-130-2026 y N° SJD-131-2026, emite criterio legal respecto del oficio PAO-PTGP-17-2026, así como del recurso de apelación en subsidio e incidente de nulidad presentado por el Lic. José Fernán Pozuelo Kelley en el procedimiento administrativo que se sigue contra la concesionaria Punta Vista Bahía S.A.

Lo anterior, por compartir esta Junta Directiva en todos sus extremos lo que indica la Asesoría Legal en el oficio N° AL-A-0637-2026, que literalmente consigna:

"I. Antecedentes.

De trascendencia para el presente asunto, se detallan los siguientes antecedentes:

1. Mediante resolución PAO-PTGP-02-2025 de las 14:00 horas del 24 de junio de 2025 se apertura el Procedimiento Administrativo de marras contra Punta Vista Bahía S.A. (en adelante, **LA CONCESIONARIA**). Visible a folios 160 a 202.
2. **LA CONCESIONARIA** fue notificada el día 25 de junio de 2025. Visible a folio 203.
3. Mediante resolución PAO-PTGP-03-2025 del 26 de junio de 2026 y notificada ese mismo día, el órgano director acordó suspender el plazo de 24 horas para la presentación de recursos contra la resolución PAO-PTGP-02-2025. La suspensión se dejaba sin efecto cuando la empresa aportara poder suficiente para representar a la empresa intimidada o bien, 10 días hábiles después de notificada la suspensión. Visible a folios 214 a 225.
4. El día 10 de julio de 2025, se aportó Poder Especial Administrativo suficiente otorgado por el Sr. John Michael Fitzgerald, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de **LA CONCESIONARIA**, al Sr. José Fernán Pozuelo Kelley, con lo que se reanudó el plazo de 24 horas para la interposición de recursos contra la resolución PAO-PTGP-02-2025. Visible a folios 241 a 243.
5. El 11 de julio de 2025, **LA CONCESIONARIA** presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio e incidente de nulidad contra la resolución PAO-PTGP-02-2025. Visible a folios 246 a 255.
6. El 11 de agosto de 2025, **LA CONCESIONARIA** presentó nuevo recurso de revocatoria con apelación en subsidio y nulidad concomitante en conjunto con contestación en relación al traslado de cargos de la resolución PAO-PTGP-02-2025. Visible a folios 319 a 328.
7. En resolución PAO-PTGP-09-2025 del 13 de agosto de 2025, el órgano director resolvió el recurso de revocatoria e incidente de nulidad presentado por **LA CONCESIONARIA** con fecha 11 de julio de 2025. Visible a folios 335 a 337.
8. Mediante acuerdo comunicado en oficio SJD-219-2025 del 29 de setiembre de 2025, la Junta Directiva acordó el rechazo del recurso de apelación y la nulidad pretendida por **LA CONCESIONARIA**, interpuesta con fecha 11 de julio de 2025, contra la resolución PAO-PTGP-02-2025 del 24 de junio de 2025. Visible a folios 443 a 447.
9. En resolución PAO-PTGP-15-2026 del 13 de enero de 2026, se otorgó a las partes el plazo de 3 días para que se refieran al recurso de revocatoria con apelación en subsidio y nulidad concomitante presentado por **LA CONCESIONARIA** el 11 de agosto de 2025, contra la resolución PAO-PTGP-02-2025. Dicha resolución se notificó el 13 de enero de 2026. Visible a folios 487 a 491.

10. En atención a la resolución PAO-PTGP-15-2026, el Sr. Roger Guevara Vega se refirió al recurso presentado por **LA CONCESIONARIA**, refiriéndose a los argumentos de forma y fondo alegados por la recurrente, además de exponer que la concesionaria ha incurrido en incumplimientos de sus obligaciones frente a la Administración. En adición, reitera que el recurso es, en esencia, una reiteración del recurso ya resuelto y que la presentación de otro recurso con idéntico objeto configura un claro abuso del procedimiento administrativo. Peticiona rechazar en todos sus extremos el recurso de revocatoria presentado por **LA CONCESIONARIA** el pasado 11 de agosto de 2025. Visible a folios 493 a 496.

11. Mediante resolución PAO-PTGP-16-2026 del 22 de abril de 2026, el órgano director del procedimiento rechazó en todos sus extremos el recurso de revocatoria presentado por el Sr. José Fernán Pozuelo Kelley, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de Punta Vista Bahía S.A., contra la resolución de traslado de cargos PAO-PTGP-02-2025. En virtud de lo anterior, trasladó el recurso de apelación a la Junta Directiva, para que esta dispusiera su conocimiento y resolución. Finalmente, otorgó audiencia de 3 días a las partes para que hicieran valer sus derechos ante el órgano colegiado. Visible a folios 532 a 536.

12. Por medio de resolución PAO-PTGP-17-2026 del 04 de mayo de 2026, el órgano director del procedimiento traslada a la Junta Directiva el recurso de apelación presentado por el Sr. Pozuelo Kelley, en su condición de Apoderado de Punta Vista Bahía S.A.

13. Mediante acuerdo de Junta Directiva comunicado en oficio SJD-108-2026 ****Sustituir**** del 05 de mayo de 2026, se acordó *dejar pendiente de resolver la resolución referente al recurso de apelación en subsidio dentro del procedimiento administrativo PAO- PTGP, presentado por el Lic. José Fernando Pozuelo Kelly, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad Punta Vista Bahía S.A; hasta tanto el órgano director del procedimiento administrativo eleve formalmente a conocimiento de esta Junta Directiva el recurso de apelación en subsidio correspondiente.*

14. Por acuerdo de Junta Directiva comunicado en oficio SJD-130-2026 del 26 de mayo de 2026, se ordenó trasladar a la Asesoría Legal, para el correspondiente análisis, criterio y recomendación, el oficio N° PAO-PTGP-17-2026, elaborado por el Órgano Director del Procedimiento Administrativo, con remisión del recurso de apelación presentado por el Sr. José Fernán Pozuelo Kelley; contra la resolución de traslado de cargos número PAO-PTGP-02-2025 del 24 de junio de 2025.

En conjunto con el oficio SJD-130-2026 se remitieron los siguientes documentos: PAO-PTGP-17-2026, Res. PAO-PTGP-02-2026, PAO-PTGP-16-2026, *Apersonamiento y Ratificación de agravios* presentada por el Sr. Pozuelo Kelley

15. Por acuerdo de Junta Directiva comunicado por medio de oficio SJD-131-2026 la Junta Directiva acordó *“Trasladar a la Asesoría Legal, para el correspondiente análisis, criterio y recomendación, el recurso de apelación en subsidio dentro de procedimiento administrativo PAO-PTGP, presentado por el Lic. José Fernán Pozuelo Kelley, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad PUNTA VISTA BAHÍA S.A. (SJD-108- 2026).”*

II. Análisis del recurso interpuesto por la concesionaria, lo resuelto por el órgano y, criterio de esta Asesoría Legal.

- Primer argumento del recurso. Nulidad absoluta del acto administrativo por violación de los principios de intimación, imputación y debido proceso, dentro del procedimiento administrativo.

El recurrente alega en esencia, que en el traslado de cargos *“no existe una secuencia lógica que permita comprender cuáles son los hechos específicos que generan la imputación de cargos, ni es posible inferir con certeza su alcance y fundamentación jurídica.”*

Manifiesta que el traslado de cargos se presenta de forma narrativa y dispersa, sin un apartado autónomo, claro y expreso que liste de manera circunstanciada los cargos que se imputan. Concluye que, *“que el traslado de cargos realizado por el ICT no contiene de manera autocontenida la imputación precisa y circunstanciada, obligando a mi representada a suponer o deducir cuáles son los incumplimientos exactos, con qué pruebas se sostienen y cuál es la norma aplicable. Esto vulnera de forma directa el principio de motivación suficiente y el derecho a la defensa.”.*

Indica que, el traslado de cargos es omiso en indicar un apartado independiente de cargos que se imputan a su representada, el cual es imprescindible para garantizar el derecho de defensa de su representada. En particular, señala que dicho apartado debió: a) enumerar cada cargo imputado, b) citar la norma contractual, reglamentaria o legal supuestamente infringida, c) describir de manera circunstanciada el hecho que se considera infractor. d) describir el nexo causal entre el supuesto hecho infractor y la norma infringida.

Criterio del órgano en resolución PAO-PTGP-16-2026: el argumento no es de recibido y se rechaza.

El órgano director en la resolución PAO-PTGP-16-2026, indicó que,

“el traslado de cargos sí estableció un apartado denominado “Faltas que se imputan”, el cual es autónomo, claro y expreso en donde se enlistan los cargos que se imputan. Además, estableció un apartado expreso de la posible normativa incumplida denominado “Posible normativa incumplida” y, en el punto DUODÉCIMO de la parte resolutive de la resolución PAO-PTGP-02-2025, se enlistó la prueba documental con la que cuenta el órgano director.”

Acto seguido, transcribe las faltas que se le imputan a la concesionaria en el apartado *“Faltas que se imputan”* en la resolución PAO-PTGP-02-2026. Finalmente, indica el órgano que *“en el apartado siguiente a la imputación, se enlistó la posible normativa incumplida por la concesionaria y seguidamente, un apartado con las posibles consecuencias de sus aparentes incumplimientos.”*

Criterio Legal: el argumento es improcedente y debe de rechazarse.

La resolución de traslado de cargos PAO-PTGP-02-2026 inicia con un apartado de antecedentes que constituyen el motivo del acto. Posterior a los antecedentes (Considerandos), se establecen **5 hechos imputables** (PRIMERO-QUINTO).

Los hechos imputables **PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO** se refieren al presunto incumplimiento contractual de la concesionaria de cumplir con las 3 estrellas en la calidad del desarrollo turístico.

El **CUARTO** hecho imputable indica que se presume un incumplimiento contractual por una aparente falta de capacidad financiera, indicando las condiciones que hacen presumir una falta de capacidad financiera.

El **QUINTO** hecho imputable señala que se presume un incumplimiento contractual por cuanto a la fecha, no se ha desarrollado la segunda etapa del proyecto. Se transcribe la cláusula UNDÉCIMA del contrato de concesión, en donde se indica que la segunda etapa debía de iniciar seis meses después de concluida la primera etapa y finalizar un año después.

Tal y como se expuso supra, los 5 hechos imputables están referidos a 3 aparentes incumplimientos, situación que queda clara y manifiesta en el apartado denominado "*Faltas que se imputan*"; las cuales fueron citadas en la resolución PAO-PTGP-16-2026 y que se transcriben de seguido.

Primero: La concesionaria incurrió en supuesta falta por no contar con el estándar de calidad mínimo de 3 estrellas en su establecimiento condohotelero, lo cual implica un incumplimiento a la cláusula segunda de su contrato de concesión.

Segundo: Se presume que la concesionaria incurre en la falta de capacidad financiera para cubrir los gastos operativos del proyecto existente bajo los estándares de calidad establecidos contractualmente y, para desarrollar la segunda etapa del proyecto, requisito indispensable para ser concesionario en el PTGP. Dicha solvencia debe mantenerse durante el plazo de la concesión, so pena de incumplimiento contractual.

Tercero: Incumplimiento contractual de contrato de concesión entre la concesionaria y el ICT, por cuanto a la fecha, no se ha construido la segunda etapa y la cláusula UNDECIMA establece

"LA CONCESIONARIA se obliga a iniciar las obras de la primera etapa y detalladas en la ruta crítica en un plazo no mayor de seis meses a partir de la firma de este contrato, y se concluirán un año después. La segunda etapa se iniciará seis 24 meses después de concluida la primera y se terminará un año después."

La resolución PAO-PTGP-02-2025 cita la posible normativa incumplida, los hechos imputables, las faltas imputables, las posibles consecuencias y la prueba con la que cuenta el órgano director.

Por lo anterior, se considera improcedente el alegato indicado por la recurrente en cuanto a que violación de los principios de intimación, imputación y debido proceso.

- Segundo argumento del recurso. Nulidad absoluta del acto administrativo por violación al principio de autonomía del acto y al principio de motivación suficiente.

El recurrente alega que,

“Conforme al principio de autonomía del acto, este tipo de actuaciones debe contener en sí mismas todos los elementos fácticos, jurídicos y probatorios que permitan al administrado comprender, sin necesidad de acudir a documentos externos, la totalidad de los hechos que se le atribuyen, las normas presuntamente infringidas y la evidencia que los respalda.”.

Considera el recurrente que el traslado de cargos carece de auto sustentación y que ello afecta los derechos de su representada, pues le impide *responder de forma técnica y puntual a imputaciones no claramente delimitadas.*

Criterio del órgano en resolución PAO-PTGP-16-2026: el argumento no es de recibido y se rechaza.

El órgano director en la resolución en que rechaza el recurso de apelación indicó que, la resolución PAO-PTGP-02-2025, sí establece claramente los hechos que se le atribuyen *“Hechos imputables”*, las normas presuntamente infringidas *“Posible normativa incumplida”* y la evidencia que los respalda. En virtud de lo anterior, rechazó el recurso argumento a la hora de resolver el recurso de revocatoria.

Criterio legal: el argumento es improcedente y debe de rechazarse.

Analizada la resolución impugnada (PAO-PTGP-02-2025), ésta Asesoría Legal considera que el argumento debe de rechazarse, pues el traslado de cargos sí establece de manera clara y circunstanciada los hechos imputables, las faltas que se imputan, la normativa presuntamente contravenida y se indica la prueba.

Tal como se indicó en el apartado anterior relacionado con el primer argumento y como se puede observar de la transcripción del traslado, se reitera, el acto de traslado de cargos sí está debidamente fundamentado, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa de los concesionarios.

- Tercer argumento del recurso: nulidad por incongruencia del traslado de cargos.

Alega el recurrente que, la resolución PAO-PTGP-02-2025 adolece de incongruencia objetiva e interna porque no guarda correspondencia clara entre lo que denomina *“hechos imputables”* y *“faltas que se imputan”*. Manifiesta que,

“en la página 18 del traslado de cargos se incorpora como hechos a investigar, la no actualización del cronograma de obras y referencias al plan maestro y monto a invertir. Sin embargo, en la sección de “Faltas que se imputan” (págs.. 24-25) tales extremos no se formulan como cargos tipificados, ni se precisan elementos esenciales, como por ejemplo conducta atribuida, norma concreta presuntamente infringida, posible consecuencia, etc. Esta discordancia impide conocer con exactitud qué se reprocha a

mi representada y bajo qué parámetro normativo, y obliga a contestar narraciones o dudas técnicas que no han sido traducidas en cargos ciertos y delimitados.”

En adición a lo anterior, alega que el traslado de cargos incorpora expresiones de valoración subjetiva, como por ejemplo “*duda razonable*” sobre la capacidad financiera. Arguye que, la administración no puede exigir que su representada desvirtúe dudas o proyecciones sin convertir previamente esas hipótesis en cargos concretos, con cita de la cláusula contractual o norma reglamentaria aplicable y con la prueba de soporte.

Criterio del órgano en resolución PAO-PTGP-16-2026: el argumento no es de recibido y se rechaza.

El órgano director de procedimiento, rechazó el argumento por considerar que los hechos imputables sí corresponden con las faltas que se imputan. Al respecto, indicó que:

Los hechos **PRIMERO**, **SEGUNDO** y **TERCERO** del apartado “*Hechos Imputables*” corresponden con el punto **PRIMERO** del acápite “*Faltas que se imputan*”, pues los hechos imputables y la falta que se imputan versan sobre la no obtención de la calificación de 3 estrellas.

Respecto del hecho **CUARTO** del apartado “*Hechos imputables*”, el órgano indicó que corresponde con el punto **SEGUNDO** del acápite “*Faltas que se imputan*”, referente a la presunta falta de capacidad financiera para cubrir los gastos operativos del proyecto existente bajo los estándares de calidad establecidos contractualmente y, para desarrollar la segunda etapa del proyecto.

Sobre el hecho **QUINTO** del apartado “*Hechos imputables*”, el órgano indicó que corresponde con el punto **TERCERO** del acápite “*Faltas que se imputan*”, referente a la omisión en la construcción de la segunda etapa del proyecto.

Sobre el concepto de “*duda razonable*”, el órgano indicó que el único momento en que se utiliza en la resolución PAO-PTGP-02-2025 es en la transcripción del acuerdo del Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, comunicado en acuerdo CDP-040-20244.

En adición, se refirió a la presunta subjetividad referente a la capacidad financiera. El órgano indicó que la capacidad financiera no es un elemento subjetivo, pues normativamente se establece el cómo la concesionaria demuestra su capacidad financiera (artículos 4, 14, 17 bis del Reglamento a la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Polo Turístico Golfo de Papagayo).

Criterio legal: el reclamo no es de recibo y debe de rechazarse.

Se considera improcedente el argumento de la recurrente.

Tal y como se ha desarrollado supra, el traslado de cargos establece de manera clara y precisa los hechos imputables y las faltas que se imputan, así como la posible normativa contravenida y la prueba respectiva.

El recurrente manifiesta que en la página 18 del traslado se incorpora como hechos a investigar la *no actualización del cronograma de obras y referencias al plan maestro y monto a invertir*, sin que se formulen tales extremos en los cargos tipificados. Al respecto, se ha de indicar que lo citado corresponde al acápite de “Considerandos”, es decir, los antecedentes que motivan el acto.

Se considera improcedente alegar que el hecho de que un considerando no se establezca como *falta imputable* impida a la concesionaria conocer con exactitud lo que se le reprocha y bajo qué parámetro normativo, pues de lo desarrollado en el presente análisis se constata que los *hechos imputables* y *faltas imputables* se establecieron de manera clara en el traslado de cargos.

Se considera conforme a derecho y suficientemente desarrollado por el órgano, los motivos por los cuales procede declarar sin lugar el argumento y así considera esta Asesoría Legal que debe de declararse.

- Cuarto argumento del recurso: Nulidad por ampliación indebida del objeto del procedimiento.

Alega que, el objeto del procedimiento quedó delimitado por el acto de inicio PAO-PTGP-02-2025, no obstante, en el mismo traslado de cargos la administración añade un cargo distinto y autónomo “*presunta no actualización del cronograma de obras*” incorporándolo sin dictar un acto complementario independiente que individualice los hechos concretos y el parámetro normativo aplicable, precise la prueba que los respalda y, otorgue a la concesionaria un plazo propio para ejercer la defensa respecto de ese nuevo objeto.

Alega que existe una ampliación interna que genera incongruencia objetiva, pues lo que se narra como hecho imputable no se corresponde con el objeto inicialmente delimitado por el acto de apertura, lo que produce indefensión de su representada.

Criterio del órgano en resolución PAO-PTGP-16-2026: el argumento no es de recibido y se rechaza

El órgano director rechaza el reclamo e indica que, mediante acuerdo comunicado en SJD-56-2025 del 4 de marzo de 2025 se ordenó la apertura de un procedimiento administrativo contra la concesionaria con fundamento en los siguientes elementos:

1. La concesionaria no alcanza la calificación de 3 estrellas, por lo que se estaría ante un posible incumplimiento de la cláusula primera del contrato de concesión.
2. No se da por demostrada la capacidad financiera de la empresa para la ejecución de la segunda etapa del proyecto.

Que, mediante acuerdo comunicado en oficio SJD-154-2025 del 23 de junio de 2025, la Junta Directiva acordó:

“B. Ampliar el acuerdo N. SJD-56-2025 mediante el cual se ordenó la apertura de un procedimiento ordinario administrativo contra la concesionaria Punta Vista Bahía S.A., a efecto de que se investigue,

además, un posible incumplimiento al contrato de concesión, por la no presentación de la actualización del cronograma de obras de la 2 ETAPA por construir; en el tiempo conferido por la Dirección Ejecutiva del PTGP”.

Agrega que, en la resolución PAO-PTGP-02-2025 se estableció como QUINTO *hecho imputable*, el presunto incumplimiento de la concesionaria por cuanto no se ha desarrollado la segunda etapa del proyecto, a pesar de que la cláusula UNDECIMA del contrato de concesión indica que la segunda etapa iniciaría seis meses después de concluida la primera y se terminaría un año después.

En adición, el órgano indica que, en el apartado “*Faltas que se imputan*”, el punto TERCERO establece que se presume un incumplimiento contractual del contrato de concesión por cuando no se ha construido la segunda etapa, a pesar lo indicado en la cláusula UNDECIMA del contrato de concesión.

Criterio legal: el reclamo no es procedente y debe de rechazarse.

Como bien indica el recurrente, el objeto del procedimiento quedó delimitado por lo establecido en la resolución PAO-PTGP-02-2025, resolución de traslado de cargos. Allí, con fundamento en lo comunicado previamente en los oficios SJD-56-2025 y SJD-154-2025, se establecieron los *hechos imputables*, así como las *faltas imputables* objeto del procedimiento administrativo seguido contra la concesionaria y recurrente.

De una revisión del asunto, no se observa una ampliación del objeto del procedimiento posterior a la resolución PAO-PTGP-02-2025, por lo que se considera que lo allí establecido constituye el objeto del procedimiento de marras.

En la resolución de traslado de cargos -*Res. PAO-PTGP-02-2025*-, se establecieron 5 hechos imputables (PRIMERO-QUINTO), así como la imputación de tres faltas (PRIMERO-TERCERO).

De un análisis del expediente, no se observa que posterior a la emisión de la resolución PAO-PTGP-02-2025, se haya dado una ampliación del objeto del presente asunto, por lo que se considera improcedente alegar una ampliación indebida del objeto del procedimiento.

Nótese que:

1. El oficio SJD-56-2025 fue emitido el día 04 de marzo de 2025.
2. El oficio SJD-154-2025 fue emitido el 23 de junio de 2025.
3. La resolución PAO-PTGP-02-2025 fue emitida el 24 de junio a las 14:00 horas.

Por lo anterior, los hechos y faltas imputables del presente procedimiento son los que constan en la resolución PAO-PTGP-02-2025, sin que haya sido necesario un acto de ampliación de la citada resolución para incluir lo ordenado por la Junta Directiva en acuerdo comunicado en oficio SJD-154-2025.

Es decir, la resolución PAO-PTGP-02-2025 incluyó la ampliación ordenada por la Junta Directiva, por lo que se considera improcedente emitir un acto de ampliación motivado con un plazo específico para atender “lo ampliado”, pues ya estaba contenido en el traslado de cargos del presente asunto.

III. Sobre los agravios presentados ante la Junta Directiva.

En su escrito de expresión de agravios ante la Junta Directiva, el recurrente expone que, subsiste el problema de fondo respecto a que hay una falta de correspondencia clara, lógica y circunstanciada entre los hechos atribuidos, las normas presuntamente infringidas y las consecuencias jurídicas derivadas. Argumenta que la estructura del acto obliga a reconstruir la imputación a partir de una narrativa extensa y fragmentada, sin que exista una delimitación precisa de cada cargo, lo que genera indefensión.

Argumenta que, la existencia de acápites no resulta suficiente para garantizar la validez del acto si en la práctica estos no permiten una comprensión clara, precisa y completa de la imputación.

Al respecto, esta Asesoría Legal considera que el traslado de cargos sí establece una clara delimitación de los hechos imputables y las posibles consecuencias jurídicas, la normativa impugnada y las posibles consecuencias jurídicas, lo que permite el pleno ejercicio del derecho de defensa y observancia de los principios del debido proceso.

Se omite pronunciamiento respecto de las presuntas faltas y el posible cumplimiento de la concesionaria, pues ello deberá ser objeto de análisis en el procedimiento administrativo”:

POR TANTO:

B) Rechazar en todos sus extremos el recurso de apelación e incidente de nulidad concomitante, presentado por el Sr. José Fernán Pozuelo Kelley, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de la concesionaria Punta Vista Bahía S.A., contra la resolución de traslado de cargos número PAO-PTGP-02-2025.

C) En virtud de lo anterior, instruir al órgano director a proseguir con el desarrollo del procedimiento administrativo seguido contra la concesionaria Punta Vista Bahía S.A.

ACUERDO FIRME

III. Solicitud de audiencia ante la Junta Directiva para análisis de afectaciones derivadas de la paralización de proyecto en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, presentada por el señor Juan Carlos Rojas Pastor, representante de la concesionaria Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A.

La Junta Directiva conoce la solicitud de audiencia con el fin de poder analizar las afectaciones derivadas de la paralización de proyecto en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, presentada por el

señor Juan Carlos Rojas Pastor, representante de la concesionaria Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A.

Indica el señor Francisco Coto, que se trata de una solicitud de audiencia presentada por el representante legal de Bahía Papagayo y que corresponde a la Junta Directiva resolver si resulta conveniente atenderla.

El señor Marcos Vargas Borges, indica que se podría atender al señor Juan Carlos Rojas y que, de hecho, ya se le han atendido algunas consultas. Agrega que no sabe si vale la pena conocer el asunto a nivel de Junta Directiva, considerando los demás temas que deben atenderse. En su criterio, tal vez aún no corresponde recibirlo en ese órgano, aunque queda atento a las opiniones de los demás directores.

La directora Laura Barrantes, indica que el señor Juan Carlos Rojas ha realizado reiteradas solicitudes de audiencia. Considera que, por un lado, es positivo escucharlo; sin embargo, le preocupa que su comparecencia pueda generar presión para que se resuelvan asuntos relacionados únicamente con su proyecto específico, cuando el desarrollo del Proyecto de Papagayo involucra varios proyectos.

Añade que, le preocupa que se genere la expectativa de que, al ser recibido por la Junta Directiva, todos los inconvenientes planteados serán resueltos o que se traslade a dicho órgano una responsabilidad que no le corresponde. Por ello, estima que el asunto debe analizarse de forma integral y no individual.

Posteriormente, el señor Enio Cubillo solicita un receso de dos minutos y al ser las ocho horas con veintitrés minutos (8:23 a.m.) se decreta el receso.

Reanudada la sesión al ser las ocho horas con veinticinco minutos (8:25 a.m.), se hace constar que la preferencia de los señores directores es la de no atender la solicitud a nivel de Junta Directiva.

Asimismo, el señor Vargas Borges informa que, de manera transparente, al señor Rojas ya se le recibió anteriormente en el despacho y que se está coordinando una nueva reunión a nivel de Presidencia Ejecutiva para profundizar en el tema. Por tal razón, considera que no existe justificación para ocupar tiempo de la Junta Directiva en este asunto.

En consecuencia, el señor Cubillo sugiere que al no atenderse la solicitud de audiencia presentada por el señor Juan Carlos Rojas ante la Junta Directiva, que se delegue en el presidente ejecutivo de la institución las atenciones correspondientes y que, de ser necesario, posteriormente informe a la Junta Directiva sobre los resultados de dichas gestiones.

Los señores directores acogen la sugerencia del Sr. Cubillo y al respecto;

SE ACUERDA:

A) Dar por conocida la solicitud de audiencia presentada por el señor Juan Carlos Rojas Pastor, representante legal de Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A., relacionada con las afectaciones derivadas de la paralización de un proyecto en el Polo Turístico Golfo de Papagayo.

B) Considerando que los asuntos planteados se encuentran siendo atendidos por la Administración y que la Presidencia Ejecutiva ha venido dando seguimiento directo a las gestiones correspondientes, encomendar al señor Marcos Vargas Borges, Presidente Ejecutivo del Instituto Costarricense de Turismo, la atención y análisis de los planteamientos expuestos por el gestionante, dentro del ámbito de sus competencias.

C) Asimismo, solicitar a la Presidencia Ejecutiva mantener informada a esta Junta Directiva sobre el resultado de las gestiones realizadas y sobre cualquier asunto que, por su naturaleza o alcance, requiera conocimiento o pronunciamiento de este órgano colegiado.

ACUERDO FIRME

ARTICULO 6: CORRESPONDENCIA

No se agendan temas.

2. RENDICION DE CUENTAS

No se agendan temas.

3. ESTRATEGIA

Al ser las ocho horas con veintisiete minutos (8:27 am), con el fin de exponer los siguientes dos temas, ingresan a la sala de sesiones los señores María del Carmen Orozco, jefe, Lisete y Gabriela Carmona, colaboradoras de la Unidad de Planificación Institucional.

Al ser las ocho horas con veintinueve minutos (8:29 a.m.) se incorpora a la sesión de la Junta Directiva la directora Deyfa Srta. Deyfa Sutherland Nelson.

I. Presentación y conocimiento del oficio N° UPI-204-2025 relativo a la propuesta de modificación del Plan Estratégico Institucional (PEI), en atención al Acuerdo de Junta Directiva SJD-48-2026, derivado del proceso de revisión y ajuste de compromisos programados por las unidades institucionales.

La Junta Directiva conoce el oficio N° UPI-204-2026, suscrito por la Unidad de Planificación Institucional, mediante el cual se presenta una propuesta de modificación al Plan Estratégico Institucional (PEI), en atención al Acuerdo de Junta Directiva SJD-48-2026 y como resultado del proceso de revisión y ajuste de los compromisos programados por las diferentes unidades institucionales.

Para la exposición del tema, se cuenta con la participación de la señora María del Carmen Orozco, jefa de la Unidad de Planificación Institucional, y las colaboradoras Lissete Madrigal y Gabriela Carmona, quienes presentaran los antecedentes, la justificación y el alcance de las modificaciones propuestas al PEI, para conocimiento y consideración de los señores directores.

La señora Madrigal explica que, el contexto de esta presentación se relaciona con los resultados del Informe Anual 2025 del PEI, presentado en febrero del presente año, los cuales evidenciaron algunas desalineaciones entre metas, indicadores y presupuesto. Agrega que, como resultado de dicho análisis, se recomendó:



Origen

Los resultados del Informe Anual 2025 del PEI evidenciaron desalineaciones entre metas, indicadores; presupuestos y se recomendó una revisión por parte de las Unidades Ejecutoras.

La Junta Directiva avaló mediante acuerdo SJD-48-2026, las recomendaciones del informe Anual 2025 sobre revisión de compromisos PEI.

Objetivos de las Modificaciones

Mejorar la coherencia técnica, fortalecer seguimiento institucional y asegurar asignación presupuestaria realista.

Contexto

Respaldo y Validación

Las Unidades Ejecutoras presentaron formalmente las solicitudes de modificación a partir del análisis y valoraciones internas. La UPI revisó y preparó la propuesta integrada.

Tipos de cambio que incorporan esta propuesta:

Tipos de cambios incorporados en la propuesta

Disminuciones de metas

Aumentos de presupuestos

Aumentos de Metas

Ajustes Técnicos

Disminución de Presupuestos

Nuevas líneas de acción o indicadores y sus componentes asociados



Respecto, al resumen consolidado de estas modificaciones, se observa:

Resumen consolidado de modificaciones

Tipo de cambio	Descripción general	Unidades involucradas	Referencia Anexo 1 de UPI-204-2026
Disminución de metas	Reducción de metas para corregir inconsistencia, como alternativa a factores externos y para inclusión de nuevos indicadores acordes a la lógica de trabajo de la Unidad.	Polo Turístico Golfo de Papagayo, Departamento de Atención al Turista, Departamento de Gestión de Talento Humano	Líneas N°1 , N°4 , N°10 , N°13 , N°14 , N°21 , N°23 , N°24
Aumento de metas	Ajuste al alza de metas con base en resultados anteriores y la capacidad operativa.	Departamento de Planeamiento Turístico, Departamento de Sostenibilidad Turística, Unidad de Infraestructura Pública Turística, Departamento de Atención al Turista, Departamento de Tecnologías de Información y Comunicación	Líneas N°2 , N°3 , N°6 , N°7 , N°8 , N°9 , N°12 , N°15 , N°16 , N°20
Disminución de Presupuestos	Concordancia de disminución del presupuesto con disminución de meta, alinear el presupuesto con lo asignado en el PAO 2026.	Polo Turístico Golfo de Papagayo, Unidad de Infraestructura Pública Turística, Departamento de Sostenibilidad Turística, Departamento de Gestión de Talento Humano	Líneas N°4 , N°5 , N°6 , N°10 , N°13 , N°14 , N°21 , N°23

Resumen consolidado de modificaciones

Tipo de cambio	Descripción general	Unidades involucradas	Referencia Anexo 1 de UPI-204-2026
Aumento de presupuestos	Ajuste en función de la asignación real del PAO 2026 y de las actividades para la ejecución de las metas.	Departamento de Sostenibilidad Turística, Unidad de Infraestructura Pública Turística, Departamento de Atención al Turista	Líneas N°7 , N°9 , N°12
Ajustes técnicos	Revisión de redacción y alcance de indicadores para mejorar la medición.	Polo Turístico Golfo de Papagayo, Unidad de Infraestructura Pública Turística	Líneas N°4 , N°5
Nuevas líneas de acción o indicadores con sus componentes	Incorporación de nuevas líneas de acción e indicadores alineados con la lógica actual de trabajo de las Unidades.	Polo Turístico Golfo de Papagayo, Departamento de Atención al Turista, Departamento de Gestión de Talento Humano	Líneas N°11 , N°17 , N°18 , N°19 , N°22 , N°25 , N°26 , N°27 , N°28 .

Que se espera con estas modificaciones:

Impacto estratégico e institucional esperado con modificaciones

Fortalecimiento de planificación

Mejoran los indicadores para una planificación institucional más realista y alineada con la gestión efectiva.

Alineación de instrumentos

Se mejora la coherencia entre el PEI y otros planes como el operativo (PAO) y el tecnológico (PETIC).

Optimización presupuestaria

Los ajustes permiten asignar recursos acordes al PAO y evitar subejecuciones.

Credibilidad y transparencia

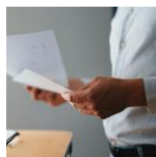
El PEI actualizado fortalece la transparencia y la rendición de cuentas.



Como recomendación de acuerdo, si lo consideran a bien:

Solicitud formal a la Junta Directiva

Recomendación de acuerdo



Recepción del Oficio

A) Dar por recibido el oficio UPI-204-2026 de la Unidad de Planificación Institucional, con la solicitud de modificación al PEI, en atención al acuerdo de Junta Directiva SJD-48-2026.



Autorización para Comunicación

B) Autorizar a la Unidad de Planificación Institucional para comunicar a las unidades respectivas las modificaciones aprobadas.

El director Enio Cubillo manifiesta, de manera respetuosa hacia el Órgano Director de Papagayo y la Administración del ICT, su preocupación respecto al tema de eliminar o reajustar metas, ya que considera que dicha práctica podría utilizarse con el propósito de mejorar porcentualmente el nivel de cumplimiento al cierre del año.

Señala que, la eliminación de una meta podría dejar al descubierto necesidades de ajuste administrativo o presupuestario que eventualmente deban ser conocidas por esta Junta Directiva, por lo que estima que la justificación para eliminar una meta debe ser analizada y valorada cuidadosamente por quien corresponda.

Indica que, debe evitarse que esta práctica se convierta en una herramienta para presentar, al final

del período, resultados cercanos al 99 % de cumplimiento, cuando en realidad podrían existir oportunidades o necesidades de mejora continua a nivel institucional. Agrega que esta observación aplica tanto para las oficinas centrales como para Papagayo.

Asimismo, comenta que en el CAR han analizado situaciones similares y que posteriormente realizará las observaciones pertinentes cuando corresponda conocer ese tema. En ese sentido, enfatiza la necesidad de ser muy acuciosos al momento de determinar cuáles metas se eliminarán o se unificarán, de manera que dichas decisiones no respondan únicamente al interés de presentar un informe final con altos niveles de efectividad, sino que permitan identificar oportunamente los ajustes administrativos que eventualmente resulten necesarios.

La directora Deyfa Sutherland complementa que una de sus preocupaciones se relaciona con la situación de Papagayo, particularmente en cuanto al riesgo alto que se había identificado para esa unidad. En ese sentido, consulta si, dentro de las previsiones para un eventual aumento presupuestario, se está contemplando la creación de las plazas requeridas para atender dicho riesgo y posibilitar el cumplimiento de la meta correspondiente.

En respuesta, la señora Orozco señala que cualquier modificación de metas debe ser aprobada, en primera instancia, por la Junta Directiva. Agrega que, en el caso de Papagayo, aún no es posible presupuestar los requerimientos asociados, debido a que no se cuenta con una cuantificación precisa de la cantidad de plazas necesarias.

Explica que actualmente se está trabajando de manera conjunta con esa unidad en la revisión de sus manuales de procedimientos y cargas de trabajo, con el fin de determinar técnicamente cuántas plazas requieren.

Asimismo, indica que la información con la que actualmente cuenta Papagayo se basa, en parte, en datos relacionados con personas que se pensionaron hace aproximadamente cuatro años, por lo que se les ha señalado que dichos datos no resultan útiles para efectos de la valoración actual, dado que se trata de información desactualizada y los recursos correspondientes ya fueron redistribuidos. En consecuencia, manifiesta que, para determinar con precisión los recursos requeridos, es necesario realizar los estudios técnicos correspondientes.

El señor Alberto López añade que, se han recibido solicitudes tanto de Papagayo como de la Dirección de Tecnologías de Información y Comunicación, derivadas de acuerdos adoptados por esta Junta Directiva, para la realización de estudios orientados a determinar la forma en que dichas unidades pueden ser fortalecidas.

No obstante, señala que la semana anterior se puso en conocimiento del señor Marco Vargas, presidente ejecutivo, que la institución se encuentra avanzando en un estudio integral de cargas de trabajo. En razón de ello, considera que efectuar análisis específicos para una unidad en particular, teniendo conocimiento de que ya se está desarrollando un proceso institucional de alcance general, podría resultar prematuro.

Indica que, de hecho, esta misma semana se tiene prevista una reunión de coordinación sobre el tema, en el marco de un análisis integral orientado a determinar si la estructura organizacional actual permitirá a la institución cumplir con los objetivos estratégicos planteados.

En ese sentido, manifiesta que puede ofrecer a la Junta Directiva mantenerla informada sobre los avances del proceso. Agrega que tanto en el Comité de Estrategia, en relación con los temas de Tecnologías de Información y Comunicación, como en el Comité de Gobierno y Responsabilidad Social, se ha abordado el interés de fortalecer dichas unidades. Sin embargo, considera que se trata de asuntos de interés institucional y no únicamente de interés de los comités, razón por la cual están siendo analizados al más alto nivel de la organización.

Expresa además que lo anterior implicaría realizar, durante el presente año, una eventual modificación que permita a Gestión del Talento Humano avanzar con la etapa preliminar de contratación de un estudio de cargas de trabajo. Señala que dicho estudio les permitirá determinar cómo se encuentran distribuidos y equilibrados los volúmenes de trabajo en las distintas unidades de la institución.

Agrega que, una vez que se incremente la cantidad de funcionarios en una unidad, también debe considerarse el impacto que ello genera sobre los servicios transversales que brindan apoyo a la gestión institucional. En ese sentido, advierte que, si no se realizan los ajustes correspondientes en otras áreas, la unidad fortalecida podría enfrentar limitaciones en la atención de sus requerimientos administrativos, financieros o de proveeduría, entre otros.

Por lo anterior, manifiesta que la institución se encuentra avanzando en esta materia, pero desde una perspectiva integral que permita valorar las necesidades organizacionales de manera articulada y equilibrada.

Los señores directores manifiestan su conformidad con lo expuesto y acogen la recomendación presentada, por tanto:

SE ACUERDA:

A) Dar por recibido y conocido el oficio N.º UPI-204-2026, suscrito por la Unidad de Planificación Institucional, mediante el cual se presenta la propuesta de modificación al Plan Estratégico Institucional (PEI), en atención al Acuerdo de Junta Directiva SJD-48-2026 y como resultado del proceso de revisión y ajuste de los compromisos programados por las diferentes unidades institucionales.

B) Aprobar las modificaciones al Plan Estratégico Institucional (PEI) contenidas en el oficio N.º UPI-204-2026, de conformidad con lo expuesto por la Unidad de Planificación Institucional.

C) Autorizar a la Unidad de Planificación Institucional para comunicar a las dependencias institucionales correspondientes las modificaciones aprobadas, así como para realizar las gestiones administrativas que resulten necesarias

para su implementación y seguimiento.

ACUERDO FIRME

4. GESTIÓN DE RIESGOS

I. Oficio N° UPI-203-2026, con remisión de propuesta sobre Apetito al Riesgo – parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta (Oficio N° UPI-176-2026) en cumplimiento del acuerdo del Comité de Auditoría y Riesgos N° CAR-12-2026.

La Junta Directiva conoce el oficio N° UPI-203-2026, suscrito por la Unidad de Planificación Institucional, mediante el cual se remite para conocimiento y aprobación la propuesta de Apetito al Riesgo, que incorpora los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta para el año 2027, elaborada en atención a lo dispuesto en el Acuerdo del Comité de Auditoría y Riesgos N° CAR-12-2026.

Para la exposición del tema, se cuenta con la participación de las señoras María del Carmen Orozco, jefa de la Unidad de Planificación Institucional, y Gabriela Carmona, quienes presentan los antecedentes, la metodología aplicada y los alcances de la propuesta sometida a consideración de los señores directores.

Expone la señora Gabriela Carmona que, van a presentar la propuesta de Apetito al Riesgo en el marco de la elaboración del Plan Anual Operativo 2027. Esta propuesta ya la dieron a conocer en el Comité de Auditoría y Riesgos el pasado 28 de mayo y, después de discutir el tema con los señores miembros del comité, llegaron con estos dos acuerdos que dieron por recibida la propuesta y se solicitó a la Administración realizar la presentación ejecutiva ante la Junta Directiva y por esta razón, se encuentran acá el día de hoy:

CAR-12-2026

Dicha propuesta fue presentada al Comité de Auditoría y Riesgos del Instituto Costarricense de Turismo (CAR) en Sesión Ordinaria Virtual N° 02-2026, en el APARTADO 7 "Gestión de Riesgos", Inciso I, realizada el 28 de mayo de 2026, y se tomó el acuerdo CAR-12-2026, que textualmente dice en sus incisos A) y B):

A) Dar por recibido el Oficio N° UPI-176-2026, suscrito por la Unidad de Planificación Institucional, mediante el cual presenta lo correspondiente al Apetito al Riesgo – parámetros de tolerancia y capacidad, por tipo de objetivo y meta.

B) Solicitar a la Administración, que realice una presentación ejecutiva ante la Junta Directiva de la propuesta, para su correspondiente declaración.

Comenta que esto, es en cumplimiento de los lineamientos vigentes de riesgos de la institución y estos, son los parámetros de tolerancia y capacidad que estarían aplicándose para el 2027:

Lineamientos para el Establecimiento y Funcionamiento del Sistema de Valoración del Riesgo del ICT, Versión 3.0

- ✓ **Ítem 5.1.5 Lineamientos institucionales para el establecimiento de niveles de riesgo aceptables, donde se indica entre otros.**

Apetito

Apetito al riesgo es la cantidad de riesgo que se está dispuesto a aceptar en el cumplimiento del logro de los objetivos y con base a ese volumen de riesgo, se definen categorías que se van a proponer para responder con los controles de manera oportuna. COSO define el apetito de riesgo como “los tipos y la cantidad de riesgo, a nivel general, que una organización está dispuesta a aceptar en la búsqueda de valor”. Constituye el nivel de riesgo y tipos de riesgo que el ICT está dispuesto a perseguir o retener para alcanzar sus estrategias, objetivos y metas (sin tener que gestionarlo o tratarlo, únicamente monitoreo).

El apetito al riesgo será declarado/establecido por la Junta Directiva anualmente, para lo cual se tomará lo indicado por COSO ERM. -Ver Apéndice N°1-. En caso de algún cambio relevante en el entorno, se podrá evaluar y ajustar el apetito al riesgo en caso de que corresponda.

Respecto a los parámetros y capacidad, los tienen en el 2025-2026 y la propuesta es que se les dé continuidad a estos, con el fin de ir generando esa cultura y esa profundización en los temas y en el uso de este instrumento, por parte de las unidades.

Parámetros de Tolerancia y Capacidad 2025 – 2026 - 2027

Estratégico:	Fijada en el PEN, PNDIP	Meta + 10%	Meta + 15%
Estos corresponden a objetivos y metas contenidas en el PEN o PNDIP		Meta - 10%	Meta - 15%
Estratégico institucional:	Fijada en el PNT, PEI y BPIP	Meta + 20%	Meta + 30%
Estos corresponden a objetivos y metas contenidas en el PNT, PEI y BPIP		Meta - 20%	Meta - 30%
Operacionales:	Fijada en el PAO	Meta + 20%	Meta + 30%
Corresponden a objetivos y metas operativas contenidas en el PAO (no incluye relacionados a TI ni financieros en materia de ingresos tributarios)		Meta - 10%	Meta - 20%
Operacionales relacionados a TI:	Fijada en el PAO, PETI	Meta + 10%	Meta + 20%
Corresponden a objetivos y metas operativas del PAO y PETI en materia de tecnologías de información		Meta - 5%	Meta - 10%
Operacionales Financieros:	Fijada en el PAO	Meta + 3%	Meta + 8%
Corresponden a objetivos y metas operativas contenidas en el PAO en materia de ingresos tributarios		Meta - 3%	Meta - 8%

Metas del periodo de cada plan.

Tolerancia y Capacidad

La Institución establece los parámetros de aceptabilidad de los riesgos, mediante un perfil de riesgos que contempla al menos:

Los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta, serán declarados / definidos por la Junta Directiva una vez establecido el PAO/PEI/PND.

Por las razones antes expuestas es que se manifiesta el interés de presentar ante la Junta Directiva la propuesta de mantener para el año 2027 los parámetros que fueron implementados a partir del 2025, así como el acompañamiento que ha venido realizando la Unidad de Planificación Institucional a las diferentes unidades en el uso de dicha herramienta.

Señala la importancia de continuar promoviendo su utilización en el marco de la planificación institucional, la reportería, así como en el seguimiento de los planes operativos y del Plan Nacional

de Desarrollo y del Plan Estratégico Institucional (PEI).

Agrega que, en caso de presentarse algún cambio relevante en el entorno institucional o externo, se valoraría durante el transcurso del año la eventual necesidad de realizar ajustes, los cuales serían sometidos oportunamente a conocimiento de esta Junta Directiva:

Recomendación

Dar continuidad al proceso de implementación de los parámetros de Tolerancia y Capacidad establecidos para el 2025 y 2026, de tal forma que se mantengan para el 2027, – *salvo criterio contrario* –, aplicables desde la formulación del plan y presupuesto ordinario 2027 y en los procesos de seguimiento y evaluación de planes.

En caso de algún cambio relevante en el entorno, se podrá evaluar y ajustar el apetito al riesgo en caso de que corresponda.

Finalmente, presente como recomendación de acuerdo, la siguiente propuesta:

Borrador de acuerdo

- A. Dar por recibido el oficio N° UPI-203-2026, suscrito por la Unidad de Planificación Institucional, referente a la propuesta de **Apetito al Riesgo con los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta del año 2027 (N° UPI-176-2026)** y en cumplimiento del CAR-12-2026.
- B. Aprobar la declaración de **Apetito al Riesgo con los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta del año 2027**.
- C. Instruir a la Administración para que realice la divulgación e implementación correspondiente del **Apetito al Riesgo con los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta, 2027**.

El director Omar Jiménez expresa que, efectivamente, en el Comité de Auditoría y Riesgo se revisaron cada una de las variables del **Apetito al Riesgo**, y se concluyó que la organización ha dado un gran paso en los últimos tres años, tanto en los dos años anteriores como en el presente, así como en el que viene.

Indica que se considera que el enfoque de gestión del riesgo ha sido incorporado y aceptado dentro de la cultura de la Administración, al trabajar con los rangos de riesgo establecidos.

Agrega que, en razón de lo anterior, no se estimó necesario realizar modificaciones en este momento, y que eventualmente para el período posterior, es decir, para el año 2028, podría valorarse si se requieren ajustes

Manifiesta que, de momento, el Comité se siente conforme con la forma en que la Administración ha venido gestionando el tema, y aprovecha para felicitarla por la implementación del enfoque de riesgo y por la generación de una cultura institucional que incorpora dicho concepto en cada uno de los proyectos que se presentan.

Los señores directores manifiestan su conformidad con la recomendación y al respecto:

SE ACUERDA:

A) Dar por recibido y conocido el oficio N° UPI-203-2026, suscrito por la Unidad de Planificación Institucional, referente a la propuesta de Apetito al Riesgo con los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta para el año 2027, contenida en el oficio N° UPI-176-2026 y elaborada en cumplimiento del Acuerdo del Comité de Auditoría y Riesgos N° CAR-12-2026.

B) Aprobar la Declaración de Apetito al Riesgo y los parámetros de tolerancia y capacidad por tipo de objetivo y meta para el año 2027, de conformidad con la propuesta presentada por la Unidad de Planificación Institucional.

C) Instruir a la Administración para que realice las acciones de divulgación, comunicación, implementación y seguimiento que correspondan para la adecuada aplicación de la Declaración de Apetito al Riesgo y de los parámetros de tolerancia y capacidad aprobados.

ACUERDO FIRME

Al ser las ocho horas con cuarenta y siete minutos (8:47 a.m.), se retiran de la sala de sesiones las señoras María del Carmen Orozco, Lisete y Gabriela Carmona.

5. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Para exponer los siguientes temas, al ser las ocho horas con cuarenta y ocho minutos (8:48 am), ingresa a la sala de sesiones el señor Henry Wong, director ejecutivo del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo:

I. Oficio N° PGP-0336-2026 y comunicado de acuerdo N° CDP-62-2026, con actualización cronograma de obras de la concesionaria Desarrollo Bahía 5-2174-Z-000.

La Junta Directiva conoce el oficio N° PGP-0336-2026, mediante el cual se comunica el Acuerdo N° CDP-62-2026, adoptado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, relacionado con la solicitud de actualización del cronograma de obras presentada por la sociedad Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A., para la concesión inscrita bajo el folio real N° 5-2174-Z-000, correspondiente al Lote 4.

Informa el Ing. Henry Wong que, con fundamento en los criterios técnicos y legales emitidos por las dependencias competentes, se aprobó la actualización de los cronogramas de desarrollo del proyecto, al determinarse que estos mantienen las obras, usos, densidades, monto total de inversión y fecha de conclusión previamente aprobados por los órganos competentes del ICT, prevista para el año 2032.

Asimismo, señala que el Consejo Director recomendó a la Junta Directiva autorizar la incorporación de los cronogramas actualizados como parte integral del contrato de cesión de concesión pendiente de suscripción con la sociedad Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A., para efectos de seguimiento, fiscalización y control del desarrollo del proyecto. De igual forma, se establecieron condiciones relacionadas con el cumplimiento de los plazos constructivos, las obligaciones contractuales y regulatorias de la concesionaria, la actualización de la garantía de cumplimiento y la obligación de rendir informes periódicos sobre el avance del proyecto.

El director Enio Cubillo consulta, para efectos de claridad, si el proyecto se mantiene con fecha de finalización en el año 2032, y si la concesión se extiende hasta el año 2034. Asimismo, solicita se le confirme si ni este ni los demás oficios que se están conociendo consideran aspectos relacionados con los temas impugnados ante la Sala Constitucional.

El Ing. Wong indica que, efectivamente la fecha de finalización del proyecto es el 2032, mientras que el plazo de la concesión se extiende hasta el 03 de agosto de 2034, siendo este superior al plazo del desarrollo del proyecto.

El señor Cubillo consulta nuevamente si, en ese escenario, la construcción concluye en 2032 y la concesión vence en 2034, por lo que existiría un periodo de dos años posterior a la finalización del proyecto, y si en ese lapso se requeriría una eventual renovación de la concesión.

El Ing. Wong, responde que existen dos figuras dentro del reglamento que permiten realizar una ampliación o ajuste del plazo de la concesión, por lo que es probable que, una vez avanzado el proyecto, la concesionaria solicite una prórroga o ajuste del plazo, figura que se encuentra normada y habilitada para extender la vigencia de la concesión.

Finalmente, se hace constar que, según lo indicado por el Consejo Director, la actualización del cronograma de obras no implica modificaciones en materia de densidad o cobertura del proyecto y, por tanto, no se encuentra comprendida dentro del alcance de las medidas cautelares dictadas en la acción de inconstitucionalidad tramitada bajo el expediente N° 25-024408-0007-CO.

Los señores directores manifiestan su conformidad con la recomendación y al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con los oficios N° PGP-0336-2026, N° PGP-0228-2026, N° PGP-0298-2026 (NI-0178-2026 – NI-0187-2026 - NI-0230-2026), elaborados por la Dirección Ejecutiva del PTGP, y con fundamento en la recomendación contenida en el comunicado de acuerdo N° CDP-62-2026, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Extraordinaria Virtual N° 09-2026, realizada el 22 de mayo del 2026, Apartado I, Artículo Único, inciso III, y ratificado en la Sesión Ordinaria Virtual N° 10-2026, celebrada el 01 de junio del 2026, relacionados con la solicitud de actualización del cronograma de obras presentada por la sociedad Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A., para la concesión inscrita bajo el folio real N.° 5-2174-Z-000, correspondiente al Lote 4, autorizar la incorporación de los cronogramas de obras actualizados como parte integral del contrato de cesión de concesión pendiente de suscripción entre el Instituto Costarricense de Turismo y la sociedad Desarrollo Bahía Papagayo BP, S.A., específicamente en la cláusula relativa a las etapas de desarrollo del proyecto, para efectos de fiscalización, seguimiento y control por parte del PTG; para que se lea de la siguiente manera:

1. Cronograma del Proyecto General; inicia en mayo del 2026 y finaliza en diciembre del 2032, cronológicamente las etapas corresponden:

- **Etapla 1:** Infraestructura, calles internas, paisajismo y zonas comunes. Plazo total estimado; 6 años y 7 meses, doce días. Inicia 9 meses después de aprobados los planos constructivos.
- **Etapla 2:** desarrollo de las unidades habitacionales. Plazo aproximado 6 años y 7 meses. Inician 3 meses después de aprobados los planos constructivos.
- **Etapla 3:** construcción del campo ferial. Plazo aproximado 3 años y 9 meses. Inician 8 meses después de la aprobación de los planos.
- **Etapla 4:** construcción área comercial. Plazo aproximado 3 años y 6 meses. Inician 1 año después de aprobado los planos.
- **Etapla 5:** construcción del hotel. Plazo aproximado 3 años y 4 meses. Las obras inician 2 años y 1 mes después de aprobado los planos.
- **Etapla 6:** Casa Club. Plazo aproximado de construcción; 3 años. Inician 3 años y 7 meses de aprobado los planos.

2. Cronograma del Proyecto traslado del área de campamento; inició en setiembre del 2024 y finaliza en junio del 2029, cronológicamente las etapas corresponden:

- **Etapla I:** se mantiene operando en la misma ubicación actual. Plazo; septiembre 2024 a abril 2027.
- **Etapla I.I:** se inicia la construcción en la nueva ubicación del área de acampar, con las siguientes obras: control de acceso, restaurante, 7 espacios de parqueos para discapacitados, 20 espacios de parqueo,

mercado de artesanías, 40 espacios de camping, duchas, piletas y la planta de tratamiento (PTAR). Plazo; de enero 2027 – abril 2027.

- **Etapa II:** en mayo inicia la operación del área del campamento, Plazo; mayo 2027.
- **Etapa III:** construcción de la II Etapa de desarrollo con las siguientes obras: 80 espacios de parqueo, piscina, casilleros, duchas, baños, 70 espacios de camping y zona de Picnic. Plazo; de abril 2028 a abril 2029.
- **Etapa IV:** da inicio la operación de la segunda etapa del área de campamento, Plazo; junio del 2029.

B) Comunicar al concesionario que resulta una condicional esencial e ineludible su obligación de concluir la totalidad de las obras comprometidas a setiembre del 2032:

- Cumplir en todo momento con las disposiciones del Plan Maestro del PTGP, el contrato de concesión, sus adendas, la viabilidad ambiental vigente y los reglamentos técnicos emitidos por el ICT.
- Que deberá mantener informada a la Dirección Ejecutiva del PTGP sobre; el avance de la aprobación de planos constructivos ante las instituciones competentes, el inicio formal de las obras en cada etapa conforme al cronograma, así como cualquier circunstancia técnica que pueda inducir en el desarrollo del proyecto.

C) Previo a la firma de la adenda del contrato de concesión deberá la concesionaria ajustar la garantía de cumplimiento, que, de conformidad al monto de inversión, el cual se estima en US\$49.605.000,00, esta corresponde al 2% del valor estimado de cada etapa del proyecto a realizar, teniendo presente que actualmente se tiene depositado ante el ICT por concepto de garantía de cumplimiento un documento con valor de US\$64.272,73.

D) Conforme al acuerdo N° SJD-114-2026 de la Junta Directiva, señalar que este proyecto no ha aplicado ni pretende aplicar la figura de compensación por densidad y/o cobertura; por lo que, la solicitud de actualización de cronograma de obras de la sociedad Desarrollo Bahía Papagayo BP S.A., para la concesión inscrita bajo el folio real N° 5-2174-Z-000, correspondiente al Lote 4, no se encuentra dentro del alcance de las medidas cautelares dictadas en función de la acción de inconstitucionalidad, expediente 25-024408- 0007-CO.

ACUERDO FIRME

II. Oficio N° PGP-0337-2026 y comunicado de acuerdo N° CDP-63-2026, actualización cronograma de obras de la concesionaria El Sol Chorotega SC, S.A.

La Junta Directiva conoce el oficio N° PGP-0337-2026, mediante el cual se comunica el Acuerdo N° CDP-63-2026, adoptado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, relacionado con la solicitud de actualización del cronograma de obras presentada por la sociedad El Sol Chorotega SC S.A., concesionaria de la finca inscrita bajo el folio real N° 5-1935-Z-000.

Informa el Ing. Wong que, el Consejo Director, con fundamento en los criterios técnicos y legales emitidos por las instancias competentes, autorizó la actualización del monto de inversión del proyecto, estableciendo un nuevo monto de desarrollo de US\$19.990.000,00, para la ejecución de un complejo turístico que contempla 156 habitaciones hoteleras, áreas comerciales y obras complementarias previstas en la concesión.

Asimismo, se aprobó la actualización del cronograma de obras del proyecto y se recomendó a la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo autorizar la suscripción de la Séptima Adenda al Contrato de Concesión, con el fin de incorporar formalmente dicho cronograma como parte de las obligaciones contractuales de la concesionaria, para efectos de seguimiento, fiscalización y control.

El Ing. Wong añade que, del análisis de la propuesta presentada por la empresa, se determina una variación de aproximadamente seis meses, dado que el proyecto originalmente estaba previsto para tres años y ahora se extiende a tres años y cinco meses, con fecha de finalización en diciembre de 2030.

Indica que la inversión se mantiene, aunque es probable que deba ser ajustada. Agrega que en el cronograma actualizado se incorpora un hito que no estaba contemplado en la versión previamente aprobada, relacionado con el trámite de condominio, lo cual permite un mejor monitoreo del proceso, ya que anteriormente no era posible dar seguimiento adecuado a dicha gestión.

Explica que, el proyecto aún se encuentra en etapa de tramitología, con inicio de ejecución previsto para el año 2027. Como ejemplo, señala que la empresa ha gestionado la carta de disponibilidad de agua ante el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), trámite que ha presentado retrasos desde diciembre, debido a que el sistema actual no permite la individualización del servicio para el condominio proyectado, lo que ha requerido la solicitud de una nueva carta de disponibilidad.

Indica que, situaciones similares podrían presentarse posteriormente ante otras instancias como el INVU. Agrega que la empresa se encuentra al día con sus obligaciones ante instituciones públicas como la CCSS, el Ministerio de Hacienda, la municipalidad correspondiente y el Registro de Transparencia.

Desde el punto de vista técnico, recomienda aprobar el ajuste y la actualización de las etapas del cronograma de obras conforme a lo establecido en el Acuerdo CDP-63-2026, en los términos presentados, con inicio de ejecución en julio de 2027, ejecución paralela de las etapas y fecha máxima de finalización en diciembre de 2030.

Finalmente, se hace constar que, de conformidad con lo indicado por el Consejo Director, la actualización del cronograma no implica la aplicación de mecanismos de compensación por densidad

o cobertura, por lo que el proyecto no se encuentra comprendido dentro del alcance de las medidas cautelares dictadas en el marco de la acción de inconstitucionalidad tramitada bajo el expediente N.º 25-024408-0007-CO.

Los señores directores manifiestan su conformidad con la recomendación y al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con los oficios N.º PGP-0337-2026, N.º PGP-0216-2026, N.º PGP-0309-2026 (NI-0488-2023, NI-0675-2025, DCA-0416-2025, NI-0080-2026 y NI-0185-2026), y con fundamento en el comunicado de acuerdo N.º CDP-63-2026, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Extraordinaria Virtual N.º 09-2026, realizada el 22 de mayo del 2026, Apartado I, Artículo Único, inciso IV, y ratificado en la Sesión Ordinaria Virtual N.º 10-2026, celebrada el 01 de junio del 2026, relativos a la actualización del cronograma de obras de la concesionaria El Sol Chorotega SC S.A., autorizar la actualización de la inversión de la concesionaria El Sol Chorotega SC S.A., portadora de la cédula jurídica número 3-101- 249152, concesionaria de la finca con matrícula de folio real 1935-Z- 000, correspondiendo el nuevo valor de desarrollo la suma de \$19,990,000.00, (diecinueve millones novecientos noventa mil dólares con 00/100) para el proyecto convenido con el ICT que considera el desarrollo de 156 habitaciones hoteleras así como locales comerciales y demás amenidades, así como la incorporación del cronograma de obras actualizado por medio en y la suscripción de la Séptima Adenda al Contrato de Concesión, para que se lea:

- **Etapa I:** Construcción del Bloque 1 de 30 habitaciones. Plazo aproximado de 3 años y 5 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$3 147 500.00.
- **Etapa II:** Construcción del Bloque 2 de 30 habitaciones. Plazo aproximado de 1 años y 11 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$3 297 500.00.
- **Etapa III:** Construcción del Bloque 3 de 30 habitaciones. Plazo aproximado de 3 años y 4 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$3 145 000.00.
- **Etapa IV:** Construcción del Bloque 4 de 36 habitaciones. Plazo aproximado de 3 años y 4 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$3 915 000.00.
- **Etapa V:** Construcción del Bloque 4 de 30 habitaciones. Plazo aproximado de 3 años y 4 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$3 310 000.00.
- **Etapa VI:** Construcción del Área Recreativa. Plazo aproximado de 3 años y 1 mes. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$470. 000.00
- **Etapa VII:** Construcción del Nuevo Acceso. Plazo aproximado de 2 años y 3 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$695 000.00

- **Etapa VIII:** Construcción de las Áreas Administrativas y Servicios. Plazo aproximado de 3 años y 5 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$1 055 000.00
- **Etapa IX:** Construcción del Área Comercial. Plazo aproximado de 3 años y 5 meses. Iniciando el 1 de julio del 2027. Con una inversión de \$955 000.00

B) Señalar que conforme al acuerdo N° SJD-114-2026 tomado por la Junta Directiva, aclarar que este proyecto no ha aplicado ni pretende aplicar la figura de compensación por densidad y/o cobertura; por lo que, la solicitud de actualización de cronograma de obras de la sociedad El Sol Chorotega SC S.A, portadora de la cédula jurídica número 3-101-249152, concesionaria de la finca con matrícula de folio real 1935-Z-000, no se encuentra dentro del alcance de las medidas cautelares dictadas en función de la acción de inconstitucionalidad, expediente 25-024408- 0007-CO.

C) Autorizar la suscripción de la Séptima Adenda al Contrato de Concesión de la concesionaria El Sol Chorotega SC, S.A. con el propósito de actualizar la inversión y el cronograma de obras.

ACUERDO FIRME

III. Oficio N° PGP-0338-2026 y comunicado de acuerdo N° CDP-67-2026, recomendación para suscribir la II adenda al Convenio para la construcción de mejoras en el acueducto de Papagayo Norte.

La Junta Directiva conoce los oficios N° PGP-0338-2026, N° PGP-0170-2026 y N° PGP-0297-2026, elaborados por la Dirección Ejecutiva del Polo Turístico Golfo de Papagayo (PTGP), el oficio N° AL-A-0326-2026 de la Asesoría Legal, así como el comunicado de acuerdo N° CDP-67-2026 adoptado por el Consejo Director de Papagayo, todos relacionados con la recomendación técnica para la suscripción de la II Adenda al Convenio para la Construcción de Mejoras en el Acueducto de Papagayo Norte.

Informa el Ing. Wong, que se trata de la II Adenda al Convenio de Construcción de Mejoras del Acueducto del Sector Norte de Papagayo, la cual obedece a una actualización del monto de inversión que realizará el ICT en dicho acueducto.

Señala que, al momento de la firma del convenio, la inversión prevista por parte del ICT ascendía a US\$4.800.000,00, en un esquema en el que diversos actores asumían responsabilidades específicas, incluyendo la donación de terrenos al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) para la ubicación de dos pozos con capacidad de 77 litros por segundo; la realización de estudios y diseños por un monto de hasta US\$500.000,00 destinados a ser donados al AyA; el financiamiento por parte del ICT; y la supervisión técnica a cargo del AyA.

Agrega que, posteriormente, al contratarse el diseño del proyecto, el resultado de los planos constructivos elevó el costo estimado a aproximadamente US\$19.000.000,00. Ante esta situación, se

realizaron reuniones con el diseñador y con el AyA, en las cuales se señaló que dicha variación resultaba desproporcionada, pasando de cerca de cinco millones a diecinueve millones de dólares.

Indica que, en dichas revisiones conjuntas, se identificaron elementos no contemplados inicialmente en el presupuesto base del AyA, así como sobredimensionamientos en algunos componentes del diseño, lo cual generó una serie de ajustes técnicos. Como resultado de dicho proceso de revisión, el monto del proyecto fue disminuyendo progresivamente de US\$19.000.000,00 a US\$14.000.000,00, luego a US\$11.000.000,00, hasta establecerse finalmente en aproximadamente US\$9.000.000,00.

Manifiesta que, la presente adenda responde a la necesidad de ajustar el monto de inversión, considerando que la obligación institucional es garantizar el desarrollo de la infraestructura de abastecimiento de agua, en su condición de responsabilidad estatal, por lo que la modificación se limita exclusivamente a la actualización del monto de inversión.

El director Enio Cubillo expresa que le llama poderosamente la atención la reducción del monto de US\$19.000.000,00 a US\$9.000.000,00, lo cual considera un aspecto que debería analizarse con mayor profundidad, incluso desde la perspectiva de una eventual revisión o investigación, dado que resulta inusual una variación de tal magnitud.

Asimismo, señala la importancia de considerar la planificación del aumento de caudales a futuro y el tipo de materiales utilizados, aspectos que, a su criterio, ya debieron haberse contemplado previamente. Añade que existía un presupuesto con destino específico, el cual no necesariamente correspondía al presupuesto institucional.

En respuesta, el Ing. Wong indica que la disminución del monto obedece a que, en la etapa de diseño, se incluyeron elementos que no estaban presupuestados ni eran necesarios, tales como casetas, así como la sobredimensión de diámetros de tuberías. Señala que posteriormente se identificaron errores de cálculo por parte del diseñador.

Agrega que, tras las revisiones efectuadas conjuntamente con el AyA, se determinó que se habían incorporado componentes no previstos inicialmente en el alcance del proyecto ni requeridos técnicamente, razón por la cual, luego de los ajustes correspondientes, el costo del proyecto se redujo de US\$19.000.000,00 a US\$9.000.000,00.

Respecto al punto dos, el Ing. Wong señala que el caudal previsto contempla el abastecimiento para todas las concesiones que actualmente no cuentan con disponibilidad de agua en Papagayo Norte.

Agrega que, la infraestructura se diseña considerando la incorporación de accesorios que permitan, en el futuro, la ampliación del caudal, de manera que con la ejecución del proyecto se dotaría de agua a todas las concesiones existentes en la zona.

Indica que, adicionalmente, existen desarrollos privados colindantes que podrían requerir suministro de agua en el futuro, por lo que se deja prevista la posibilidad de ampliación de la capacidad instalada. No obstante, aclara que dichas eventuales ampliaciones corresponderían a desarrollos privados

adicionales de la zona.

En relación con el punto tres, señala que los recursos provienen del FONDETUR, el cual constituye un fondo específico destinado al desarrollo del Polo Turístico de Papagayo.

Por su parte, la directora Deyfa Sutherland consulta si ya se cuenta con una delimitación completa de la capacidad máxima instalada proyectada para los próximos 10, 20 o 30 años, en relación con las concesiones correspondientes.

Indica el Ing. Wong que, en Papagayo se cuenta con la ventaja de poder estimar la demanda máxima de agua, debido a que existe una densidad definida de habitaciones por concesión. En ese sentido, señala que el proyecto ha sido diseñado considerando únicamente los proyectos que actualmente se encuentran aprobados mediante contratos de concesión.

Agrega que, podrían darse situaciones similares a las ocurridas años atrás en Papagayo Sur, donde el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) comenzó a gestionar cartas de disponibilidad de agua sin la debida coordinación con el ICT, lo que generó una pérdida de control sobre la asignación del recurso.

Indica que, actualmente se mantiene un control más estructurado, basado en el inventario de concesiones, el cual es cruzado periódicamente con el AyA. Explica que, cuando un concesionario solicita disponibilidad de agua, debe presentar una carta emitida por el ICT que certifique la aprobación del proyecto y la cantidad de habitaciones autorizadas.

Señala que, con base en dicha información, el AyA procede a deducir el caudal correspondiente del total administrado por el ICT, lo que permite mantener un control conjunto del recurso hídrico disponible, hasta alcanzar el límite máximo previsto para el desarrollo de la zona.

Acota el director Roger Chaves, que considera importante establecer algún nivel de responsabilidad respecto a la variación de los montos, al pasar de US\$19.000.000,00 a US\$9.000.000,00, en el entendido de que no es posible perder tiempo ni asumir que las instancias correspondientes puedan recibir cifras de esa magnitud sin un sustento claro. Señala que una reducción de aproximadamente diez millones de dólares requiere una justificación técnica precisa, por lo que consulta específicamente cuál fue el fundamento directo indicado para dicha disminución.

En respuesta, el Ing. Wong indica que la reducción obedece principalmente a ajustes en los diámetros de las tuberías y a cambios en los materiales considerados, los cuales fueron modificados, generando un impacto significativo en la disminución del presupuesto.

El director Chaves agrega que, adicionalmente, es importante considerar la disponibilidad futura del recurso hídrico, tomando en cuenta que, con el desarrollo de nuevos proyectos, se incrementará la presencia de trabajadores y la demanda en la zona, no solo para la operación hotelera, sino también para las actividades asociadas al desarrollo del área.

Señala que, es necesario mantener una visión integral del abastecimiento de agua potable en el Golfo de Papagayo y reconoce que dicha perspectiva ya se está considerando; sin embargo, enfatiza que debe tenerse presente que la Junta Directiva ejerce una función de control y revisión rigurosa de las propuestas presentadas, dada la importancia estratégica del desarrollo de la zona, manteniendo una vigilancia atenta sobre las decisiones que se someten a su conocimiento.

El director Enio Cubillo expresa, que agradecería que la proyección futura de consumo de agua haya sido elaborada considerando la huella verde del 70%, según lo previsto. No obstante, señala que, ante la posibilidad de que dicha condición pueda variar en el futuro en función de criterios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), considera oportuno contar con escenarios alternativos. En ese sentido, sugiere la elaboración de al menos tres escenarios de proyección, que permitan visualizar posibles variaciones en la huella verde, ya sea del 70% o de otros porcentajes, como podría ser el 50% o ajustes intermedios, con el fin de contar con una mejor aproximación de la demanda futura de agua.

Aclara que, se trata de un ejercicio de carácter interno y de planificación, sin que necesariamente deba partirse de una condición fija en este momento, y que este tipo de análisis resulta útil para efectos de previsión institucional y toma de decisiones a futuro.

El Lic. Coto toma la palabra e indica que, lo comentado previamente obedece a la existencia de dos acciones de inconstitucionalidad en trámite. Señala que una de ellas se refiere específicamente a las normas que se estarían reformando, relacionadas con el tema de compensación, particularmente tres disposiciones.

Agrega, que existe una segunda acción de inconstitucionalidad, de carácter más amplio, interpuesta por el señor Álvaro Zagor, la cual abarca aspectos estructurales del régimen del Polo Turístico de Papagayo desde sus orígenes, incluyendo lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley de Zona Marítimo Terrestre. Indica que dentro de los aspectos cuestionados se encuentra la relación 70-30, respecto de la cual la Procuraduría General de la República, en el informe rendido ante la Sala Constitucional, señaló, sin haber sido consultada previamente, que, a su criterio, dicha proporción resulta inconstitucional.

Asimismo, comenta que, respecto del resto de los extremos impugnados en dicha acción, la Procuraduría considera que no presentan vicios de inconstitucionalidad, aunque aclara que se trata únicamente de un criterio no vinculante, y que será la Sala Constitucional la que finalmente resuelva lo correspondiente, por lo que el proceso aún se encuentra en curso.

Añade que la Asesoría Legal del Instituto, así como los concesionarios involucrados, han presentado sus argumentos de defensa. En ese sentido, indica que incluso se solicitó la realización de una audiencia oral dentro del proceso, con el fin de defender la validez de la relación 70-30.

Finalmente, señala que, mientras no exista una resolución en contrario, lo vigente actualmente y lo que forma parte de las normas técnicas aplicables en Papagayo es precisamente la relación 70-30, la cual continúa siendo la base para los cálculos que realiza la Dirección Ejecutiva.

El Lic. Coto agrega que, en un eventual escenario en el que la Sala Constitucional declare inconstitucional la normativa relacionada, correspondería atender lo que dicha resolución disponga.

Señala que, en ese supuesto, se debería determinar el régimen aplicable, siendo la única referencia supletoria existente el Reglamento de Construcciones, el cual establece un criterio inverso al actualmente aplicado.

Añade que, de prosperar una declaratoria de inconstitucionalidad en los términos planteados, se estaría frente a una situación en la que incluso podrían revertirse criterios técnicos vigentes, lo cual, desde su perspectiva, no resulta coherente con el principio de no regresión en materia ambiental que se pretende proteger mediante dichas acciones. No obstante, indica que se trata de escenarios hipotéticos propios del desarrollo del proceso constitucional, por lo que aún no existe una definición al respecto. Reitera que, en la actualidad, lo que se encuentra vigente es la relación 70-30.

Por su parte, el Ing. Wong indica que, para efectos del cálculo de consumo de agua, la variable que tendría mayor incidencia no es la relación 70-30, sino la densidad habitacional, entendida como la cantidad de habitaciones proyectadas, ya que de ello depende la población potencial del proyecto.

Agrega que, salvo que se modifique dicha densidad, lo cual considera poco probable, en el sentido de que implicaría un aumento, las proyecciones actuales de consumo de agua se mantienen dentro de los parámetros adecuados con la información disponible en este momento.

Consulta el señor Presidente Ejecutivo que, por cuestión de orden, si en relación con los estudios técnicos y los criterios legales y técnicos, los mismos se encuentran debidamente incorporados y completos.

El Ing. Wong responde que sí. Señala que, de hecho, dentro de la documentación que se incorpora al expediente consta la justificación emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), en la cual se explica la variación del monto del proyecto, que actualmente ronda los US\$10.000.000,00.

Agrega que, en dicho expediente, se incluye el análisis técnico realizado por el AyA, en el que se detallan las variaciones identificadas y las razones que sustentan los ajustes efectuados.

Finalmente, los señores directores manifiestan su conformidad con la recomendación y al respecto:

SE ACUERDA:

A) Con fundamento en los oficios N° PGP-0338-2026, N° PGP-0170-2026 y N° PGP-0297-2026, emitidos por la Dirección Ejecutiva del PTGP; el oficio N° AL-A-0326-2026 de la Asesoría Legal; y de conformidad con el Comunicado de Acuerdo N° CDP-67-2026, adoptado por el Consejo Director de Papagayo en la Sesión Ordinaria Virtual N° 10-2026, celebrada el 1 de junio de 2026, Apartado I “Generalidades”, artículo 5 “Asuntos de Dirección Ejecutiva”, inciso II, aprobar la suscripción de la Segunda Adenda al Convenio para la construcción

de mejoras al acueducto de Papagayo en el Sector Norte entre el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el Instituto Costarricense de Turismo, Manzanillo Resort Development Limitada y Grupo de Inversiones y Promociones El Almendro Limitada, con el fin de modificar la CLÁUSULA TERCERA: COMPROMISOS DE LAS PARTES SUSCRIBIENTES, específicamente el apartado III.3. COMPROMISOS DEL ICT, inciso III.3.1. ASUMIR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS A DESARROLLAR, para que en adelante establezca como monto de ejecución la suma de US\$8.850.000, resultando que la cláusula a incorporar en la segunda adenda indique;

“CLÁUSULA TERCERA: COMPROMISOS DE LAS PARTES SUSCRIBIENTES:

III.3 COMPROMISOS DE ICT:

III.3.1. ASUMIR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS A DESARROLLAR: *El ICT, a través del uso de FONDETUR, asumirá la ejecución de las obras necesarias para las mejoras conforme los diseños aprobados por el AYA, por un valor estimado de hasta ocho millones ochocientos cincuenta mil dólares exactos (US\$8.850.000), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América, con el propósito de incorporar la producción estimada de los pozos citados, de 77.11 l/s nominales, con un régimen de operación de 20 horas por día, al proceso de impulsión y distribución para el abastecimiento de las concesiones del ICT, las comunidades vecinas y los privados que participan del presente convenio.*

Dichas obras se llevarán a cabo de conformidad con las normas y procedimientos que regulan la materia de contratación, conforme a los diseños previamente aportados por la empresa EL ALMENDRO y aprobados por el AyA, y con fundamento en el caudal explotable de los pozos exploratorios perforados por esta institución, así como, de conformidad con el Cronograma de Obras del Proyecto que al efecto aporte el ICT en conjunto con el AyA.

El procedimiento de contratación será tramitado por parte del ICT bajo el absoluto respeto de la normativa vigente. El pliego de condiciones se confeccionará de conformidad con los términos de referencia aportados por el AyA y previo a su publicación esta institución emitirá un oficio señalando su conformidad técnica.

Posterior a la apertura y durante la etapa de revisión de las ofertas, la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos se realizará de forma conjunta entre el AyA y el ICT.

Para tal efecto, el AyA a través de la Subgerencia de Ambiente, Investigación y Desarrollo (SAID) brindará la asesoría y acompañamiento técnico necesarios para la correcta evaluación de las ofertas y a partir de dicha calificación se procederá a emitir la recomendación técnica de adjudicación.

Durante todo el procedimiento y la eventual ejecución contractual el ICT será el administrador de la licitación.

Lo anterior con fundamento a los informes contenidos en el Anexo N°7 que se incorpora en la cláusula décima sexta.”

B) Autorizar la modificación de la CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: ANEXOS, incorporando al Anexo N° 3 los informes UEN-PC-2025-03838, “Resumen ejecutivo. Justificación de cambio de valor del proyecto. Mejoramiento de infraestructura para el aumento de producción en Sistema CH-A-36 de Papagayo”; UEN-PC-2025-03839, “Resumen ejecutivo; Análisis de reducción de costos. Mejoramiento de infraestructura para el aumento de producción en Sistema CH-A-36 de Papagayo”; y el informe “Análisis sobre aumento de costos en presupuesto de ejecución de obras”, de fecha 10 de noviembre de 2025. Resultando que la cláusula a incorporar en la segunda adenda indique;

*“CLAUSULA DECIMA SEXTA: ANEXOS: Constituyen anexos del presente Convenio y por tanto forman parte integral de éstos, los siguientes documentos:
(...)*

Anexo N° 7: Los Informes técnicos N° UEN-PC-2025-03838 emitido el 11 de diciembre del 2025 por el Ing. Carlos Novoa Golfín, de la UEN de Programación y Control (AyA), denominado: “Resumen ejecutivo. Justificación de cambio de valor del proyecto. Mejoramiento de infraestructura para el aumento de producción en Sistema CH-A-36 de Papagayo”, N° UEN-PC-2025-03839, emitido en fecha del 12 de diciembre del 2025 por el Ing. Carlos Novoa Golfín de la UEN de Programación y Control (AyA), denominado: “Resumen ejecutivo. Análisis de reducción de costos. Mejoramiento de infraestructura para el aumento de producción en Sistema CH-A-36 de Papagayo” e informe de Análisis sobre aumento de costos en presupuesto de ejecución de obras, de fecha 10 de noviembre del 2025, elaborado por el Ing. Carlos Novoa Golfín de la UEN de Programación y Control (AyA).

(...)”

C) Señalar que las demás cláusulas, condiciones y estipulaciones contenidas en el Convenio para la construcción de mejoras al acueducto de Papagayo en el Sector Norte y sus modificaciones anteriores se mantienen vigentes e invariables en todos sus extremos.

D) Autorizar al representante legal del ICT para la suscripción de la referida Segunda Adenda.

ACUERDO FIRME

Se deja constancia de que el siguiente asunto fue conocido, analizado y resuelto por la Junta Directiva al inicio de la presente sesión, dentro de los temas presentados por la Presidencia Ejecutiva:

“Oficio N° PGP-0319-2026, con comunicado de acuerdo N° CDP-066-2026, en relación con la propuesta de reforma del párrafo primero del artículo 12, del artículo 17 Ter y la derogatoria del punto VIII del Anexo Único del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR”.

Al ser las nueve horas con quince minutos (9:15 a.m.) se hace un receso para comentar los temas propuestos por la directora Deyfa.

Al ser las nueve horas con veinte seis minutos (9:26 a.m.) se reanuda la sesión y el señor Marcos Vargas Borges indica que, en relación con la propuesta de la gira al Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, se le solicita colaboración al señor Henry Wong para valorar la conveniencia de las fechas y la logística.

El señor Wong toma nota de lo solicitado para dar seguimiento y valorar lo pertinente.

SIN MÁS ASUNTOS POR TRATAR, Y SIENDO LAS NUEVE HORAS Y VEINTISIETE MINUTOS (9:27 A.M.), DEL LUNES OCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS, SE LEVANTA LA SESIÓN ORDINARIA PRESENCIAL DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICT N° 6374.

MARCOS VARGAS BORGES
PRESIDENTE EJECUTIVO

ANNIA UREÑA UREÑA
SECRETARIA DE ACTAS