

ACTA SESIÓN ORDINARIA PRESENCIAL N° 6376

En las oficinas centrales del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), situadas en La Uruca, San José, a las diez horas con cuarenta y ocho minutos (10:48 a.m.) del lunes veintidós de junio de 2026, se celebra de manera presencial la sesión ordinaria N° 6376 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.
- Sra. Laura Barrantes Requeno, Directora.
- Sr. Roger Chaves Monge, Director.

AUSENTE CON EXCUSA:

- Sr. Omar Jiménez Rodríguez, 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.

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA:

El señor Marcos Vargas Borges manifiesta que, se procede con la aprobación del orden del día e indica que este ya ha sido previamente socializado. Acto seguido, consulta a los miembros presentes si existe alguna objeción y, al no presentarse observaciones, se aprueba el orden del día.

1. GENERALIDADES

ARTÍCULO 1: LECTURA Y APROBACIÓN DE ACTA:

El señor presidente ejecutivo somete a aprobación el acta de la sesión Ordinaria Virtual N° 6375, celebrada el lunes 15 de junio 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 Virtual N° 6375, celebrada el lunes 15 de junio 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 de un miembro de la Junta Directiva para presidir el Comité de Estrategia en Tecnologías de Información y Comunicación (CETIC).

El señor Marcos Vargas Borges expone la necesidad de designar a un miembro de la Junta Directiva para ejercer la presidencia del Comité de Estrategia en Tecnologías de Información y Comunicación (CETIC), en atención a la estructura de comités de apoyo de la Junta Directiva y considerando las designaciones vigentes de los demás órganos de apoyo.

El señor Alberto López, Gerente General, informa que todos los comités son vitales; sin embargo, considera que este comité reviste una importancia máxima, por cuanto permite llevar el pulso de todas las acciones que se desarrollan en materia de estrategias enfocadas en tecnologías de información y comunicación.

Comenta que la institución cuenta con un departamento que, desde hace un año y cinco meses, se encuentra sin jefatura. Indica que dicha función ha recaído de manera interina en la Gerencia General durante todo ese período, con el apoyo de una persona que colabora en la coordinación de las actividades diarias, situación que obedece a la existencia de varios procedimientos administrativos abiertos.

Señala que, en ese contexto, mantener activo el comité adquiere una relevancia aún mayor, debido a la ausencia de una jefatura permanente con dedicación exclusiva, para dirigir la estrategia de información y comunicación.

Asimismo, informa que se ha avanzado significativamente hasta contar, en la actualidad, con un plan estratégico aprobado para su implementación. Manifiesta que, precisamente para dar seguimiento a dicha implementación y al cronograma establecido, la primera instancia ante la cual deben rendirse cuentas es este comité, a fin de que posteriormente la información pueda elevarse a la Junta Directiva, una vez conocida, analizada, depurada y fortalecida por el Comité CETIC.

Indica que lo anterior permite recalcar la importancia de este órgano colegiado. Finalmente, comunica que, producto de un acuerdo adoptado por la Junta Directiva, el departamento deberá someterse a un proceso de revisión para determinar si la estructura organizacional actual es la adecuada para dar cumplimiento al plan estratégico aprobado, el cual califica como un plan agresivo desde la perspectiva de los recursos requeridos, tanto humanos como, principalmente, económicos.

Finalmente, el señor presidente ejecutivo propone al señor Róger Chaves Monge para que sea quien presida el Comité: El Sr. Chaves acepta y al respecto:

SE ACUERDA: Nombrar al señor Roger Chaves Monge, miembro de la Junta Directiva, como presidente del Comité de Estrategia en Tecnologías de Información y Comunicación (CETIC).

El señor Chaves ejercerá dicho cargo por el plazo reglamentario establecido, pudiendo ser reelecto de conformidad con la normativa aplicable.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO 3.- PERSONAS DIRECTORAS

No se agendan temas.

ARTÍCULO 4.- AUDITORIA INTERNA

No se presentaron temas.

ARTICULO 5: GERENCIA GENERAL / TEMAS ADMINISTRATIVOS

I. Aclaración de la medida cautelar relacionada con tala de árboles en el PTGP, en expediente de acción de inconstitucionalidad número 25-24408-007-CO (oficios N° AL-A-0693-2026 y N° AL-A-0705-2026).

Los señores directores conocen los oficios N° AL-A-0705-2026 y N° AL-A-0693-2026, mediante los cuales se presenta una aclaración de la medida cautelar relacionada con tala de árboles en el PTGP, en expediente de acción de inconstitucionalidad número 25-24408-007-CO.

Explica el señor Francisco Coto sobre la aclaración de la medida cautelar relacionada con la tala de árboles en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, tramitada dentro del expediente de acción de inconstitucionalidad N° 25-024408-0007-CO, así como sobre los oficios ALA-0693-2026 y ALA-0705-2026.

Explica que, la medida cautelar fue dictada mediante resolución de la Sala Constitucional. Con el fin de contextualizar el tema, señala que existen dos acciones de inconstitucionalidad: una presentada por el señor Álvaro Zagot, dirigida contra prácticamente todo el ordenamiento especial que constituye el sustento del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo; y otra presentada por el señor Sergio Ortiz, específicamente contra las normas que establecían la posibilidad de compensar cobertura y densidad, contenidas en el artículo 12, el artículo 17 y el punto 8, del anexo del Reglamento de Papagayo.

Indica que, al dictarse la medida cautelar dentro del expediente promovido por el señor Ortiz, por parte del magistrado instructor Fernando Cruz, se establecieron tres medidas cautelares: la primera, una moratoria total para el otorgamiento de permisos de tala en proyectos hoteleros; la segunda, la suspensión del otorgamiento de permisos de construcción en proyectos donde se hubieran aplicado o se pretendieran aplicar las normas de compensación impugnadas; y la tercera, relativa a la remisión de actos administrativos en general, indicándose expresamente que debían estar relacionados con la normativa impugnada.

Comunica que se solicitó una aclaración y adición a la Sala Constitucional, ante lo cual el magistrado Cruz aclaró el inciso b), indicando que la medida referente a permisos de construcción se aplicaba a aquellos proyectos hoteleros en los que se hubiera aplicado la normativa impugnada. Señala que dicha aclaración se refirió únicamente a ese inciso.

Asimismo, informa que inicialmente se presentó a esta Junta Directiva una recomendación tanto de la Asesoría Legal como del Consejo Director, orientada a realizar una interpretación integral de las tres medidas cautelares. Indica que ambas instancias, coincidían en que debían concurrir dos presupuestos para su aplicación: que se tratara de proyectos hoteleros y que en ellos se hubiera aplicado o se pretendiera aplicar la normativa impugnada.

Manifiesta que posteriormente, se emitió una resolución de la magistrada Ana María Garro, con ocasión de una solicitud de medida cautelar de veda total para permisos de tala de árboles presentada dentro de la otra acción de inconstitucionalidad. Señala que dicha solicitud, fue rechazada por la magistrada, quien consideró improcedente adoptar una nueva medida cautelar, por cuanto ya existía una medida cautelar vigente en la otra acción de inconstitucionalidad que establecía expresamente una moratoria total para proyectos hoteleros. Destaca que, en ese razonamiento, ya no se exigía el segundo presupuesto relativo a la aplicación o eventual aplicación de la normativa impugnada.

En virtud de lo anterior, comunica que la aclaración que se somete a conocimiento de la Junta Directiva consiste en que, por congruencia con lo resuelto por la Sala Constitucional, la medida cautelar debe entenderse aplicable a los proyectos hoteleros, independientemente de que hayan aplicado o pretendido aplicar la normativa impugnada, máxime considerando que dicha normativa ya fue derogada.

Finalmente, informa que se recomienda la adopción de un acuerdo que aclare expresamente ese alcance interpretativo de la medida cautelar y que dicho acuerdo sea comunicado a los concesionarios correspondientes.

Por tanto, la intención es que se modifique el acuerdo SJD-114-2026, inciso C), punto primero, a efectos que se entienda que la medida cautelar A) de resolución de las 13 horas del 17 de abril de 2026 de la Sala Constitucional, expediente de acción de inconstitucionalidad número 25-24408-007-CO, que indica: “Se declara la moratoria total sobre el otorgamiento de permisos de tala de árboles en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, en el contexto del desarrollo de un proyecto de naturaleza hotelera,” es para todos los proyectos hoteleros en general, independientemente que hayan aplicado o no la figura de la compensación de densidad o cobertura o pretendan aplicarla.

Los señores directores están de acuerdo y al respecto:

SE ACUERDA:

1) Dar por recibido los oficios N° AL-A-0705-2026 y N° AL-A-0693-2026, de la Asesoría Legal, mediante los cuales se presenta una aclaración de la medida cautelar relacionada con tala de árboles en el PTGP, en expediente de acción de inconstitucionalidad número 25-24408-007-CO.

2) Modificar el acuerdo N° **SJD-114-2026, inciso C) primer punto**, para que se lea de la siguiente forma, manteniéndose incólume el resto del acuerdo:

“C) Informar a los concesionarios del Polo Turístico Golfo Papagayo lo siguiente:

*La resolución de las 13 horas del 17 de abril de 2026 de la Sala Constitucional señala la siguiente medida cautelar: “A) Se declara la moratoria total sobre el otorgamiento de permisos de tala de árboles en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, en el contexto del desarrollo de un proyecto de naturaleza hotelera.” (El subrayado no es del original). Al respecto, debe entenderse, siempre dentro de la lógica de la aclaración comunicada por la Sala Constitucional, que, la moratoria total sobre el otorgamiento de permisos de tala es para aquellos proyectos de naturaleza hotelera **en general, independientemente que hayan aplicado o no la figura de la compensación de densidad o cobertura o pretendan aplicarla.** Por lo tanto, deberá la Dirección Ejecutiva del Polo Turístico Golfo Papagayo, certificar ante el SINAC, (instancia competente legalmente para el otorgamiento de permisos de tala de árboles), la naturaleza de cada proyecto aprobado por el ICT, indicando claramente en qué consiste el proyecto a desarrollar; especialmente, considerando que en el PTGP, no todos los proyectos turísticos son de naturaleza hotelera, sino que, existen otro tipo de actividades a realizar, como por ejemplo, aquellos casos de proyectos residenciales turísticos, comerciales, institucional, etc., que no son de naturaleza hotelera.”*

3) Comunicar el presente acuerdo al Consejo Director PTGP, Dirección Ejecutiva PTGP, Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y Comisión Reguladora.

ACUERDO FIRME

II. Presentación del criterio legal solicitado mediante acuerdo SJD-124.2026, en relación con el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la sociedad Investments Fine Sands Of Playa Hermosa S.A., contra la resolución G-0408-2026. Expediente 505481 (oficios AL-A-0700-2026 y AL-A-0701-2026).

La Junta Directiva conoce los oficios N° AL-A-0700-2026 y N° AL-A-0701-2026, elaborados por la Asesoría Legal en atención a lo solicitado mediante acuerdo SJD-124.2026, en relación al recurso de apelación en subsidio interpuesto por la sociedad INVESTMENTS FINE SANDS OF PLAYA HERMOSA S.A., cédula jurídica N° 3-101-347513, contra la resolución G-0408-2026, emitida por la

Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo a las 10:07 horas del 06 de marzo de 2026, dentro del trámite de aprobación de prórroga de concesión en zona marítimo terrestre.

Explica el señor Coto Meza que este tema corresponde a un recurso de apelación presentado por la sociedad Investments Fine Sand of Playa Hermosa contra la resolución G-408-2026, mediante la cual se rechazó una gestión de prórroga de una concesión previamente otorgada.

Explica que, del análisis técnico efectuado por el Departamento de Planeamiento, se determinó la existencia de inconsistencias relacionadas principalmente con los retiros, así como con aspectos de cobertura y densidad. Señala que, en materia de zona marítimo terrestre, el instrumento normativo que rige es el Plan Regulador Costero, criterio que ha sido expresamente respaldado por la Procuraduría General de la República, en el sentido de que las concesiones deben ajustarse a las disposiciones establecidas en dicho plan.

Indica que, la problemática surge cuando se producen modificaciones al Plan Regulador Costero que incorporan disposiciones distintas a las contempladas originalmente. Manifiesta que, en el caso concreto de la solicitud de prórroga, al realizarse la revisión correspondiente se determinó que persisten problemas relacionados con retiros, cobertura y densidad conforme al Plan Regulador vigente, por lo que la concesión, en las condiciones en que se encuentra actualmente, no coincide con las disposiciones del instrumento de planificación vigente.

Comunica que esta es una situación, que se ha presentado en numerosas ocasiones, debido a que muchas concesiones fueron otorgadas bajo las disposiciones de planes reguladores anteriores. Señala que la posición sostenida por la Procuraduría General de la República ha sido que no se trata de un tema de retroactividad de las normas del plan regulador, sino de la aplicación de las reglas vigentes al momento en que corresponde analizar y resolver las solicitudes respectivas.

Manifiesta que, aunque puede existir una discusión respecto de si dicha situación resulta injusta o inconveniente para quienes obtuvieron autorizaciones conforme a una normativa anterior y posteriormente enfrentan cambios regulatorios, esa discusión forma parte incluso de iniciativas legislativas actualmente planteadas ante la Asamblea Legislativa.

Explica que, dentro de dichas propuestas, se contempla la posibilidad de que las concesiones continúen rigiéndose por las reglas vigentes al momento de su otorgamiento hasta la finalización de su plazo; sin embargo, aclara que ese no es el marco jurídico aplicable en la actualidad.

En consecuencia, informa que, en el caso concreto, la concesión presenta una serie de irregularidades respecto del Plan Regulador Costero vigente, razón por la cual no resulta posible considerar procedente la gestión planteada.

Asimismo, señala que la recomendación consiste en rechazar el recurso de apelación. Agrega que incluso se optó por no profundizar en el análisis relativo a la legitimación para recurrir, específicamente en cuanto a si correspondía o no al administrado presentar directamente el recurso, considerando que, para efectos del procedimiento, el administrado es la municipalidad.

Indica que, se decidió prescindir de ese análisis para abordar directamente el fondo del asunto, concluyéndose que la concesión no se ajusta al Plan Regulador vigente y que, por tal motivo, el recurso debe ser rechazado.

Finalmente, manifiesta que ese es, en esencia, el criterio que se somete a consideración de la Junta Directiva.

Los señores directores aceptan la recomendación y al respecto;

SE ACUERDA: A) Acoger los oficios N° AL-A-0701-2026 y N° AL-A-0700-2026, mediante los cuales la Asesoría Legal en atención al Acuerdo N° SJD-124.2026, presenta criterio legal en torno al recurso de apelación en subsidio interpuesto por la sociedad INVESTMENTS FINE SANDS OF PLAYA HERMOSA S.A., cédula jurídica N° 3-101-347513, contra la resolución G-0408-2026, emitida por la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo a las 10:07 horas del 06 de marzo de 2026, dentro del trámite de aprobación de prórroga de concesión en zona marítimo

Lo anterior, por compartir esta Junta Directiva en todos sus extremos lo que indica la Asesoría Legal en el oficio N° AL-A-0700-2026, que literalmente consigna:

“CONSIDERANDO

PRIMERO. Que el Concejo Municipal de Carrillo Guanacaste, remitió a este Instituto el expediente administrativo código 505481, relacionado con la solicitud de aprobación del trámite de prórroga de concesión en zona marítimo terrestre a favor de Investments Fine Sands Of Playa Hermosa S.A., respecto de un terreno ubicado en Playa El Coco, Guanacaste, finca matrícula N° 5-1284-Z-000, con fundamento en lo dispuesto en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043, y su Reglamento.

SEGUNDO. Que mediante resolución G-0408-2026, emitida a las 10:07 horas del 06 de marzo de 2026, la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo denegó la aprobación del trámite de prórroga de concesión remitido por el Concejo Municipal de Carrillo, al estimar que no se habían cumplido todos los requisitos formales para la calificación favorable de la gestión.

TERCERO. Que mediante correo electrónico del 11 de marzo de 2026, el señor Juan Manuel Cordero Esquivel, actuando en representación de la sociedad INVESTMENTS FINE SANDS OF PLAYA HERMOSA S.A., interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución G-0408-2026.

CUARTO. Que mediante resolución G-0764-2026, dictada a las 13:04 horas del 28 de abril de 2026, la Gerencia General resolvió el recurso de revocatoria interpuesto, lo rechazó y admitió el recurso de apelación en subsidio, elevando las actuaciones ante esta Junta Directiva para su conocimiento y resolución.

QUINTO. Que el 06 de mayo de 2026, la sociedad recurrente presentó escrito de expresión y ampliación de agravios, mediante el cual solicitó la nulidad de la resolución G-0764-2026 y de su acto antecedente G-0408-2026, así como la aprobación de la prórroga del contrato de concesión.

SEXTO. Que, aunque la resolución G-0764-2026 incorporó consideraciones sobre la legitimación activa de la sociedad recurrente, lo cierto es que el recurso de apelación en subsidio fue admitido por la Gerencia General y elevado a conocimiento de esta Junta Directiva. En consecuencia, por razones de seguridad jurídica, tutela administrativa efectiva y buena administración, esta Junta Directiva procede a conocer el fondo del recurso, sin centrar la decisión en la discusión sobre la legitimación activa.

SOBRE EL FONDO

La sociedad recurrente, mediante escrito de expresión y ampliación de agravios presentado ante esta Junta Directiva, solicita que se declare con lugar el recurso de apelación en subsidio, se anulen las resoluciones G-0764-2026 y G-0408-2026, y se ordene la aprobación definitiva del trámite de prórroga de concesión sobre la finca matrícula N° 5-1284-Z-000. Para sustentar su pretensión, desarrolla agravios relacionados con presuntos vicios procedimentales, legitimación activa, aplicación retroactiva del Plan Regulador, falsa motivación, afectación patrimonial, confianza legítima y contradicciones técnicas.

I. EXPRESIÓN DE AGRAVIOS. En su escrito de expresión y ampliación de agravios, la recurrente plantea, en lo conducente, lo siguiente

PRIMER AGRAVIO. Nulidad absoluta por violación al debido proceso, derecho de defensa e indefensión material. La recurrente sostiene que la resolución G-0764-2026 incurre en nulidad absoluta por haber incorporado, en fase recursiva, elementos técnicos y probatorios que no formaban parte de la resolución inicial G-0408-2026. Alega que esta última resolución contenía únicamente referencias genéricas a retiros, cobertura y densidad, sin cálculos, metodología, levantamientos técnicos ni explicación suficiente que permitiera conocer con precisión la base de la decisión. Según su posición, la Administración introdujo posteriormente el oficio DET-Z-195-2026-OFC, el cual contiene cálculos específicos, referencias normativas y determinaciones técnicas que, a su criterio, debieron constar desde el acto inicial.

En ese sentido, la recurrente afirma que se le obligó a recurrir “a ciegas”, sin conocer la fundamentación técnica completa de la improbación, y que ello le impidió ejercer una defensa plena en la etapa de revocatoria; argumenta que el acto administrativo debe estar motivado desde su emisión y que no es jurídicamente válido completar o reforzar su motivación con posterioridad, durante la resolución del recurso. Por ello, considera que la incorporación del oficio DET-Z-195-2026-OFC generó indefensión material y vicia de nulidad tanto la resolución G-0764-2026 como su antecedente G-0408-2026. Conforme a lo planteado por la recurrente, el vicio alegado se centra en que la Administración habría utilizado un informe técnico posterior para completar la motivación del acto inicial, con lo cual, a su criterio, se habría afectado el contradictorio, la motivación del acto administrativo y el ejercicio efectivo del derecho de defensa.

SEGUNDO AGRAVIO. Error de derecho y falta de fundamentación en la denegatoria de legitimación activa. La recurrente cuestiona el razonamiento contenido en la resolución G-0764-2026, según el cual la sociedad concesionaria carecería de legitimación activa para recurrir directamente la resolución emitida dentro del trámite remitido por la Municipalidad de Carrillo. Alega que esa interpretación desconoce el artículo 53 inciso d) del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el cual dispone que el Instituto correspondiente debe notificar al interesado lo resuelto y que contra dicha decisión cabrán los recursos administrativos establecidos por ley.

Asimismo, invoca el artículo 275 de la Ley General de la Administración Pública, bajo el argumento de que puede ser parte en el procedimiento toda persona que ostente un interés legítimo o derecho subjetivo que pueda resultar afectado por el acto final. Sostiene que la denegatoria de aprobación de la prórroga afecta directamente la esfera jurídica y patrimonial de la concesionaria, y no únicamente a la Municipalidad, pues es la sociedad recurrente quien soportaría las consecuencias materiales y económicas de la decisión administrativa. A partir de esos argumentos, la recurrente solicita que se reconozca expresamente su legitimación activa como interesada directa dentro del trámite de prórroga, al considerar que la resolución recurrida incide de manera inmediata sobre sus derechos e intereses vinculados con la concesión.

TERCER AGRAVIO. Irretroactividad de la ley, derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas. La recurrente sostiene que la Administración aplicó retroactivamente el Plan Regulador Integral Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul, vigente a partir del año 2025, para cuestionar edificaciones que, según afirma, fueron autorizadas y construidas bajo un marco normativo anterior y bajo un uso permitido denominado “recreativo”. A su criterio, los parámetros actuales de cobertura, retiros y densidad no pueden utilizarse para calificar como incumplidas obras preexistentes, lícitamente consolidadas y amparadas por autorizaciones anteriores.

Afirma que el artículo 34 de la Constitución Política impide aplicar normas posteriores en perjuicio de derechos patrimoniales adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas. Bajo esa línea, sostiene que los planes reguladores tienen eficacia hacia futuro y que sus disposiciones pueden aplicarse a nuevas construcciones, desarrollos futuros, remodelaciones sustanciales o modificaciones posteriores, pero no a edificaciones ya existentes que fueron ejecutadas conforme al régimen aplicable en su momento.

La recurrente agrega que exigir el cumplimiento literal de los nuevos parámetros sería materialmente imposible, pues implicaría reducir cobertura existente o eliminar unidades habitacionales ya construidas. Según su argumentación, si el informe técnico señala que la cobertura actual es de 75.51% frente a un máximo de 70%, y que existen 24 unidades frente a un supuesto límite de 17, la consecuencia práctica sería exigir la eliminación de parte de la infraestructura consolidada, lo cual considera contrario a la razonabilidad, proporcionalidad y seguridad jurídica.

En síntesis, la recurrente afirma que la Administración utilizó un Plan Regulador posterior para condicionar la prórroga de una concesión a parámetros que no regían al momento en que se consolidaron las edificaciones existentes, lo que, a su criterio, vulnera derechos adquiridos, situaciones jurídicas consolidadas y el principio de irretroactividad de la ley.

CUARTO AGRAVIO. Falsa motivación, expropiación de facto y elusión de responsabilidad indemnizatoria. La recurrente argumenta que las resoluciones G-0408-2026 y G-0764-2026 incurren en falsa motivación, porque presentan como incumplimiento técnico de la concesionaria una situación que, en realidad, derivaría de un cambio normativo posterior introducido por el Plan Regulador vigente. Según su tesis, la Administración utiliza expresiones como que las edificaciones “no respetan” la densidad o “exceden” la cobertura, lo cual, a su criterio, genera una imputación indebida de incumplimiento a la empresa.

Además, invoca los artículos 51 y 55 de la Ley N° 6043 para sostener que, si la Administración pretende no renovar la concesión por razones de utilidad pública, conveniencia general u ordenamiento territorial, debe asumir las consecuencias indemnizatorias correspondientes respecto de las obras, edificaciones y mejoras existentes. Alega que el ICT estaría utilizando la figura de la improbación del trámite como una forma de evitar el régimen legal aplicable a una no renovación por razones públicas.

En ese sentido, la recurrente califica la actuación administrativa como una expropiación de facto o una afectación patrimonial encubierta, pues considera que se le coloca ante la alternativa de adecuar físicamente el inmueble a sus propias expensas o perder la posibilidad de prórroga. Según su posición, ello vulnera los principios de razonabilidad y proporcionalidad, así como las garantías patrimoniales reconocidas en el régimen de la Zona Marítimo Terrestre.

De acuerdo con la tesis de la recurrente, la Administración habría encubierto bajo la figura de improbación del trámite una decisión materialmente equivalente a una no renovación por razones de ordenamiento territorial, sin reconocer los efectos patrimoniales que, según afirma, derivarían de los artículos 51 y 55 de la Ley N° 6043.

QUINTO AGRAVIO. Contradicciones del informe técnico, confianza legítima y doctrina de los actos propios. La recurrente sostiene que el oficio DET-Z-195-2026-OFC contiene contradicciones relevantes, pues, según indica, el propio Departamento de Planeamiento reconoce que carece de información suficiente para determinar las condiciones históricas bajo las cuales fueron autorizadas o construidas las obras existentes; a partir de ello, argumenta que no puede imputarse a la concesionaria un supuesto incumplimiento si la propia Administración admite no contar con información completa sobre el marco técnico y jurídico que rigió la construcción original. También alega que la sociedad ha operado durante años con conocimiento de la Administración, pagando el canon correspondiente y desarrollando su actividad bajo una situación tolerada, conocida y consolidada. Por ello, considera que la decisión recurrida vulnera la confianza legítima y la doctrina de los actos propios, al desconocer una realidad jurídica y material que habría sido aceptada durante la vigencia de la concesión.

Finalmente, la recurrente invoca una supuesta contradicción con el criterio institucional AL-A-0910-2024, atribuido a la Asesoría Legal del ICT, en el cual, según su interpretación, se habría reconocido la improcedencia de denegar prórrogas con fundamento en la aplicación retroactiva de planes reguladores a obras consolidadas. Sostiene que la Gerencia General se apartó de dicho criterio sin una justificación suficiente. En suma, la recurrente afirma que la resolución impugnada se sustenta en una base técnica insuficiente y contradictoria, desconoce la actuación previa de la Administración frente

a la concesión y se aparta de criterios institucionales anteriores, con afectación a la confianza legítima, la seguridad jurídica y la doctrina de los actos propios.

PRETENSIÓN DE LA RECURRENTE. Como consecuencia de los agravios expuestos, la recurrente solicita que se admita el conocimiento de fondo del recurso de apelación en subsidio, que se declare su legitimación activa como interesada directa, que se declare con lugar el recurso y que se anulen las resoluciones G-0764-2026 y G-0408-2026. Asimismo, solicita que se ordene la aprobación definitiva del trámite de prórroga de la concesión sobre la finca matrícula N° 5-1284-Z-000, respetando la volumetría, densidad y cobertura de la infraestructura preexistente.

Expuestos los agravios formulados por la recurrente, corresponde entrar al análisis de fondo del recurso de apelación en subsidio, conforme al expediente administrativo, la normativa aplicable al régimen de la Zona Marítimo Terrestre y las competencias atribuidas al Instituto Costarricense de Turismo.

II. SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRÓRROGA DE CONCESIÓN. La concesión en zona marítimo terrestre recae sobre bienes de dominio público y, por su naturaleza, no confiere propiedad sobre el terreno, sino un derecho de uso y aprovechamiento sujeto al plazo, condiciones, limitaciones y controles previstos en el ordenamiento jurídico.

La prórroga de una concesión no opera de manera automática ni constituye una mera extensión mecánica del contrato anterior. Requiere una nueva valoración por parte de la Municipalidad competente y, cuando corresponda, la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo, conforme al régimen especial previsto en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

Por ello, la prórroga constituye un nuevo acto administrativo dentro del procedimiento concesional. En consecuencia, su aprobación debe valorarse conforme al ordenamiento jurídico vigente al momento en que se analiza la solicitud, sin que ello implique, por sí solo, la revisión retroactiva de actos anteriores ni el desconocimiento automático de situaciones previamente consolidadas.

En el caso concreto, el objeto de análisis no consiste en determinar si las edificaciones existentes fueron válidamente autorizadas bajo normativa anterior, ni en declarar si dichas obras son ilegales. La cuestión jurídica que corresponde resolver es si el trámite actual de prórroga, tal como fue remitido por el Concejo Municipal de Carrillo, cumple o no con las condiciones necesarias para obtener la aprobación del ICT.

III. Sobre el agravio relativo a la violación del debido proceso, derecho de defensa e indefensión material. La recurrente sostiene que la resolución G-0764-2026 incurre en nulidad absoluta, por cuanto la Administración habría incorporado en fase recursiva el oficio DET-Z-195-2026-OFC, el cual, según afirma, contiene cálculos, referencias normativas y determinaciones técnicas que no formaban parte de la resolución inicial G-0408-2026; a partir de ello, alega que se le obligó a recurrir sin conocer la fundamentación técnica completa del acto inicial.

El agravio no resulta de recibo.

Del análisis integral del expediente administrativo se desprende que las observaciones técnicas que sustentaron la improbación del trámite no surgieron de manera sorpresiva en la fase recursiva. Desde el oficio G-0159-2026, la Administración comunicó expresamente a la Municipalidad de Carrillo la existencia de observaciones técnicas relacionados con tres aspectos determinados: retiros, cobertura y densidad, todos vinculados con la verificación del trámite frente al Plan Regulador vigente. En dicho oficio se otorgó un plazo de veinte días hábiles para que la Municipalidad atendiera las observaciones formuladas, oportunidad dentro de la cual podía aportar la información pertinente, solicitar aclaraciones técnicas o requerir mayor precisión sobre el alcance de los señalamientos efectuados.

Bajo esa línea, la decisión administrativa fue conocido desde una etapa previa al dictado del acto impugnado; la controversia no varió hacia hechos nuevos, causales distintas o incumplimientos no advertidos, sino que permaneció referida a los mismos extremos técnicos originalmente comunicados, por lo que no resulta procedente sostener que la Administración haya modificado sorpresivamente el objeto de análisis o introducido una base decisoria distinta en perjuicio de la recurrente.

En ese contexto, el oficio DET-Z-195-2026-OFC no introdujo una causal nueva de improbación ni modificó el objeto de la controversia administrativa. Su contenido consistió en una ampliación técnica de oficio, emitida con ocasión del recurso interpuesto, para desarrollar con mayor precisión los mismos aspectos previamente advertidos: retiros, cobertura y densidad. Por tanto, no existió una variación sorpresiva de los fundamentos esenciales del acto, sino una mayor explicación técnica de observaciones ya conocidas dentro del expediente.

La motivación del acto administrativo debe apreciarse de forma integral, conforme a las actuaciones que integran el procedimiento y al deber de la Administración de resolver con fundamento en la verdad real, la legalidad y la debida motivación. En el presente caso, la parte recurrente conocía desde el inicio los extremos técnicos sobre los cuales versaba la improbación.

Por otro lado, debe destacarse que el presente asunto no corresponde a un procedimiento de cancelación de concesión, ni a una declaratoria de extinción del derecho concesional, sino a un trámite de aprobación de prórroga sometido al control del Instituto Costarricense de Turismo. En esa fase, la actuación institucional se orienta a verificar el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos aplicables, así como a formular las observaciones que deban ser corregidas o aclaradas para determinar si resulta procedente continuar con el procedimiento de aprobación de lo solicitado.

En consecuencia, no se configura una indefensión material con efecto anulatorio. Para que proceda la nulidad por violación al derecho de defensa, no basta alegar disconformidad con la amplitud o momento de la fundamentación técnica; debe acreditarse una afectación real, sustancial y efectiva que haya impedido conocer, controvertir o impugnar los fundamentos del acto. En este caso, las observaciones esenciales fueron comunicadas oportunamente, la Municipalidad contó con plazo para atenderlas o pedir aclaración, la ampliación técnica no alteró el objeto del procedimiento y la recurrente ejerció ampliamente los recursos administrativos disponibles.

Por lo anterior, este agravio debe rechazarse.

IV. Sobre el agravio relativo a la legitimación activa. La recurrente cuestiona la consideración contenida en la resolución G-0764-2026, en cuanto se indicó que la sociedad concesionaria carecía de legitimación activa para recurrir directamente la resolución dictada dentro de un trámite remitido por la Municipalidad de Carrillo. Sostiene que, conforme al artículo 53 inciso d) del Reglamento a la Ley N° 6043 y al artículo 275 de la Ley General de la Administración Pública, sí ostenta legitimación como interesada directa.

Sobre este extremo, esta Junta Directiva mantiene el criterio sostenido por la Gerencia General. La Zona Marítimo Terrestre, constituye un régimen especial y dentro de ese régimen, corresponde a la Municipalidad competente conducir el trámite y remitir el expediente al Instituto Costarricense de Turismo para la aprobación que corresponda.

La intervención del ICT forma parte de un procedimiento interinstitucional que culmina en un acto administrativo compuesto, en el cual concurren competencias propias de la Municipalidad y de este Instituto. Por esa razón, aunque la sociedad concesionaria tenga un interés material en el resultado del trámite, no sustituye a la Municipalidad en la conducción del procedimiento ni en la impugnación directa del acto emitido dentro de esa relación interadministrativa.

El artículo 275 de la Ley General de la Administración Pública, invocado por la recurrente, debe interpretarse de forma armónica con el régimen especial de la Ley N° 6043. La existencia de un interés legítimo o patrimonial no desplaza la estructura procedimental especial prevista para las concesiones en zona marítimo terrestre, ni modifica las competencias asignadas al gobierno local como administrador del demanio costero.

No obstante, dado que la Gerencia General admitió el recurso de apelación en subsidio y elevó las actuaciones a esta Junta Directiva, este órgano procede a conocer el fondo de los agravios, en atención a los principios de seguridad jurídica y buena administración.

Lo anterior con el fin de que la parte recurrente cuente con mayores elementos de conocimiento sobre los aspectos que deben ser atendidos para la eventual continuidad del trámite de solicitud de prórroga, en coordinación con la Municipalidad competente.

En consecuencia, se confirma lo indicado por la Gerencia General en cuanto a que la sociedad recurrente no ostenta legitimación activa para sustituir a la Municipalidad de Carrillo en la presentación de recursos dentro de este procedimiento interinstitucional de aprobación.

V. Sobre el agravio de irretroactividad, derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas. La recurrente sostiene que la Administración aplicó retroactivamente el Plan Regulador Integral Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul, vigente a partir del año 2025, para cuestionar edificaciones que habrían sido autorizadas y construidas bajo un marco normativo anterior. Afirma que los parámetros actuales de cobertura, retiros y densidad no pueden utilizarse para calificar como incumplidas obras preexistentes.

El agravio debe rechazarse.

La resolución recurrida no declara la ilegalidad histórica de las edificaciones existentes; tampoco

anula permisos anteriores, revisa la validez de autorizaciones constructivas previas ni ordena la demolición o modificación física de las obras. Lo que realiza la Administración es una valoración del trámite actual de prórroga sometido a aprobación, a partir del ordenamiento vigente.

No existe aplicación retroactiva cuando la Administración analiza un nuevo acto administrativo conforme a la normativa vigente al momento de resolver. La retroactividad prohibida se configura cuando una norma posterior altera, en perjuicio de una persona, los efectos jurídicos ya consolidados de situaciones pasadas. En el presente caso, la resolución G-0408-2026 no invalida actos anteriores ni desconoce de manera directa la eficacia de permisos previos; se limita a improbar una gestión actual de prórroga.

La recurrente parte de una equiparación que no resulta jurídicamente correcta: asume que respetar las situaciones consolidadas equivale a reconocer un derecho automático a la prórroga bajo las mismas condiciones de la concesión anterior. Esa conclusión no se ajusta al régimen de la zona marítimo terrestre, ya que la protección de situaciones jurídicas consolidadas impide desconocer arbitrariamente actos anteriores, pero no elimina la potestad de la Administración de valorar la procedencia de una nueva prórroga conforme al marco normativo vigente.

En materia demanial, la situación jurídica del concesionario es necesariamente relativa y condicionada; el concesionario no adquiere un derecho perpetuo ni inmodificable sobre el bien público. Su derecho se encuentra limitado por el plazo de la concesión, por el interés público, por la planificación territorial y por la normativa ambiental.

Resulta relevante, además, el Transitorio I del Reglamento del Plan Regulador Integral Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul, el cual permite mantener los derechos derivados de las concesiones otorgadas bajo disposiciones anteriores hasta su vencimiento, pero establece que, una vez finalizado el contrato, deberán observarse las disposiciones del nuevo reglamento.

Dicha norma confirma que el propio instrumento de planificación territorial distingue entre el respeto de la concesión durante su vigencia y la aplicación del nuevo marco normativo al momento de analizar actos posteriores, como ocurre con una prórroga. Por ello, no puede sostenerse que la Administración haya aplicado retroactivamente el Plan Regulador, cuando lo que hizo fue valorar una solicitud actual de prórroga conforme a las disposiciones vigentes.

Sobre el argumento relativo a que la aplicación de nuevos parámetros implicaría eliminar parte de la cobertura o unidades habitacionales tampoco modifica la conclusión anterior; la resolución recurrida no contiene orden de demolición, eliminación de unidades ni reducción material de infraestructura. La improbación del trámite no produce por sí misma esos efectos; en consecuencia, ese alegato parte de consecuencias hipotéticas que no forman parte del acto administrativo impugnado.

Por lo expuesto, no se acredita violación al artículo 34 de la Constitución Política, ni desconocimiento de derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas.

VI. Sobre el cuarto agravio de falsa motivación, expropiación de facto y artículos 51 y 55 de la Ley N° 6043. La recurrente afirma que la Administración incurre en falsa motivación al presentar como

incumplimiento técnico de la concesionaria una situación derivada de un cambio normativo posterior. También sostiene que, si la Administración pretende no renovar la concesión por razones de ordenamiento territorial, debe aplicar el régimen de los artículos 51 y 55 de la Ley N° 6043 y reconocer los efectos indemnizatorios correspondientes.

El agravio no resulta procedente.

La resolución G-0408-2026 no constituye una cancelación de concesión, no declara la extinción del derecho concesional, no ordena la reversión de mejoras, no dispone la demolición de obras ni declara la utilidad pública o conveniencia general como fundamento de una no renovación indemnizable. El acto se circunscribe a improbar el trámite de prórroga remitido al ICT, por mantenerse observaciones técnicas no solventadas.

En ese contexto, no resultan aplicables, en los términos planteados por la recurrente, los artículos 51 y 55 de la Ley N° 6043 ya que dichas normas regulan supuestos distintos, vinculados con la extinción de concesiones y con los efectos patrimoniales que podrían derivarse de determinadas decisiones. Esos presupuestos no se configuran en el caso concreto, porque la resolución recurrida no tiene el alcance material que la recurrente le atribuye.

La Administración no ha dispuesto en esta sede que la sociedad deba demoler edificaciones, eliminar unidades o ejecutar adecuaciones físicas como condición inmediata. Tampoco ha ordenado una privación patrimonial directa ni ha incorporado una decisión indemnizatoria. Lo decidido fue la improbación del trámite en el estado en que fue remitido, al subsistir observaciones técnicas sobre retiros, cobertura y densidad.

La falsa motivación se configura cuando el acto se sustenta en hechos inexistentes, erróneos o jurídicamente irrelevantes para el contenido decidido; en este caso, la resolución impugnada se fundamenta en observaciones técnicas emitidas por el Departamento de Planeamiento, relacionadas con parámetros urbanísticos aplicables al análisis de una prórroga de concesión, tales aspectos son jurídicamente relevantes para la aprobación institucional del trámite.

Tampoco se configura expropiación de facto. La expropiación, formal o material, supone una privación o afectación directa del contenido patrimonial de un derecho; nótese que la resolución recurrida no dispone la toma de posesión de bienes, la demolición de obras, la transferencia de mejoras al Estado ni la privación inmediata de infraestructura.

Por tanto, el alegato indemnizatorio resulta prematuro y ajeno al contenido real del acto impugnado. En consecuencia, este agravio debe rechazarse.

VII. Sobre el quinto agravio relativo a contradicciones del informe técnico, confianza legítima y doctrina de los actos propios. La recurrente sostiene que el oficio DET-Z-195-2026-OFC contiene contradicciones, porque reconoce la falta de información suficiente para determinar las condiciones históricas bajo las cuales fueron autorizadas o construidas las obras existentes. A partir de ello, afirma que no puede imputársele un incumplimiento. Asimismo, alega que la sociedad ha operado durante años con conocimiento de la Administración, pagando el canon correspondiente, lo cual habría generado confianza legítima. También invoca una supuesta contradicción con el criterio institucional

AL-A-0910-2024.

Este agravio tampoco resulta de recibo.

La eventual falta de información completa sobre las condiciones históricas bajo las cuales se autorizaron o construyeron las obras no conduce, por sí misma, a la aprobación automática de la prórroga; esa circunstancia, en todo caso, refuerza que la Administración no está declarando la ilegalidad histórica de las edificaciones ni imputando formalmente una infracción administrativa por su construcción, se reitera lo indicado supra, el análisis efectuado se refiere al cumplimiento de condiciones actuales para aprobar una nueva prórroga.

La recurrente pretende trasladar la discusión hacia la validez originaria de las obras; sin embargo, el acto recurrido no se pronuncia sobre ese extremo; la Gerencia General no anuló permisos anteriores ni declaró que las edificaciones fueron ilegales desde su origen. El fundamento de la improbación radica en que el trámite actual no logró superar observaciones técnicas vinculadas con retiros, cobertura y densidad, conforme al Plan Regulador vigente, e indica que podría volver a presentarse, una vez, se corrijan las observaciones indicadas, no está ordenando cancelación de concesión o demolición de obras.

En cuanto a la confianza legítima, debe reiterarse que dicho principio no equivale a un derecho indefinido a conservar las mismas condiciones concesionales una vez vencido el plazo de la concesión. La confianza legítima protege al administrado frente a actuaciones administrativas abruptas, arbitrarias o contradictorias, pero no impide que la Administración aplique la normativa vigente al momento de resolver un nuevo trámite de prórroga, especialmente cuando se trata de bienes de dominio público sujetos a planificación territorial.

En ese sentido, si la parte interesada considera que el Plan Regulador vigente contiene disposiciones abruptas, arbitrarias, desproporcionadas o contrarias a la realidad física del sector, la vía correspondiente no es desconocer su aplicación dentro de este procedimiento de aprobación, sino impugnar la normativa por los medios legales pertinentes. Mientras dicha normativa se encuentre vigente y produzca efectos jurídicos, el Instituto Costarricense de Turismo se encuentra obligado a aplicarla en cumplimiento del principio de legalidad que rige toda actuación de la Administración Pública.

Por tanto, la resolución recurrida no desconoce la confianza legítima de la concesionaria, sino que resuelve el trámite sometido a conocimiento del ICT conforme al marco normativo vigente y aplicable, sin que este órgano pueda prescindir de sus disposiciones por razones de conveniencia o por la sola disconformidad de la parte recurrente con su contenido.

Por otro lado, el pago de cánones y la operación previa de la actividad durante la vigencia de la concesión no eliminan la obligación de cumplir con los requisitos necesarios para una nueva aprobación.; tales circunstancias pueden acreditar una relación concesional anterior, pero no sustituyen el análisis técnico y jurídico requerido para autorizar la continuidad futura del uso concesionado.

Respecto a la alegada contradicción con el criterio AL-A-0910-2024, no se advierte que lo resuelto

contradiga la protección de situaciones consolidadas; la presente decisión no se fundamenta en la aplicación retroactiva del Plan Regulador para declarar ilegales obras anteriores, sino en la valoración de una prórroga como nuevo acto administrativo.

La doctrina de los actos propios tampoco resulta aplicable en los términos propuestos; para que opere esa figura, debe existir una conducta administrativa previa, clara, inequívoca y eficaz, que genere una expectativa legítima específica sobre una actuación posterior determinada. En este caso, no consta un acto del ICT que garantizara a la recurrente la aprobación automática de futuras prórrogas, ni que excluyera la aplicación del Plan Regulador vigente al momento de valorar una nueva solicitud.

Por tanto, no se acreditan las contradicciones, la lesión a la confianza legítima ni la infracción a la doctrina de los actos propios en los términos alegados por la recurrente.

VIII. Sobre la pretensión. La recurrente solicita que esta Junta Directiva ordene la aprobación definitiva del trámite de prórroga, respetando la volumetría, densidad y cobertura de la infraestructura preexistente.

Dicha pretensión no resulta procedente ya que la aprobación de una prórroga de concesión en zona marítimo terrestre exige la verificación previa de los requisitos legales, técnicos y reglamentarios aplicables; esta Junta Directiva no puede ordenar la aprobación definitiva de una prórroga cuando subsisten observaciones técnicas formuladas por el Departamento de Planeamiento que no han sido desvirtuadas dentro del expediente.

Acceder a esa pretensión implicaría sustituir el análisis técnico requerido por una decisión favorable sin que conste la superación de los reparos formulados; ello resultaría contrario al principio de legalidad y al deber de control que corresponde al Instituto Costarricense de Turismo dentro del régimen de la zona marítimo terrestre.

La competencia revisora de esta Junta Directiva no autoriza a prescindir de las condiciones técnicas y jurídicas exigibles para la aprobación del trámite: por ello, al mantenerse las observaciones relativas a retiros, cobertura y densidad, no existe base suficiente para ordenar la aprobación definitiva solicitada”.

POR TANTO:

B) Con fundamento en lo expuesto, en los artículos 11 de la Constitución Política, 11, 132, 136 y 158 de la Ley General de la Administración Pública, la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043, su Reglamento, el Plan Regulador Integral Playa Hermosa – El Coco – Bahía Azul, el acuerdo de Junta Directiva del ICT tomado en sesión ordinaria N° 5734, celebrada el 07 de febrero de 2012, publicado en La Gaceta N° 43 del 29 de febrero de 2012, y demás normativa aplicable, dar por conocido el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la sociedad INVESTMENTS FINE SANDS OF PLAYA HERMOSA S.A., cédula jurídica N° 3-101-347513, contra la resolución G-0408-2026, emitida por la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo a las diez horas siete minutos del 06 de marzo de 2026.



C) Declarar sin lugar el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la sociedad INVESTMENTS FINE SANDS OF PLAYA HERMOSA S.A., al no existir elementos técnicos, jurídicos, documentales o probatorios que permitan variar lo resuelto por la Gerencia General.

D) Confirmar la resolución G-0764-2026, dictada por la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo a las trece horas cuatro minutos del 28 de abril de 2026, en cuanto rechazó el recurso de revocatoria interpuesto contra la resolución G-0408-2026 y elevó el asunto a conocimiento de esta Junta Directiva.

E) Mantener incólume la resolución G-0408-2026, mediante la cual se denegó la aprobación del trámite de prórroga de concesión remitido por el Concejo Municipal de Carrillo, Guanacaste, respecto de la concesión otorgada a favor de INVESTMENTS FINE SANDS OF PLAYA HERMOSA S.A., sobre la finca matrícula N° 5-1284-Z-000, expediente código 505481.

F) Ratificar que subsisten las observaciones técnicas relativas a retiros, cobertura y densidad conforme al Plan Regulador vigente, sin que conste en el expediente que hayan sido desvirtuadas o subsanadas dentro del trámite sometido a aprobación del Instituto Costarricense de Turismo.

G) Aclarar que la presente resolución no ordena demolición de edificaciones, no declara la ilegalidad de construcciones existentes, no cancela la concesión, no dispone reversión de mejoras ni resuelve sobre eventuales extremos indemnizatorios, por no ser esos los objetos del acto recurrido.

H) Indicar que lo resuelto se limita al trámite de aprobación de prórroga sometido a conocimiento del Instituto Costarricense de Turismo, sin perjuicio de las actuaciones que, conforme a derecho, pueda promover la Municipalidad competente dentro del ámbito de sus atribuciones.

I) Tener por agotada la vía administrativa con la notificación de la presente resolución.

J) Notificar la presente resolución a la sociedad Investments Fine Sands Of Playa Hermosa S.A. jcordero@consortiumlegal.com, bsegura@consortiumlegal.com, al Concejo Municipal de Carrillo, Guanacaste, a la Gerencia General del Instituto Costarricense de Turismo y a las demás partes señaladas en el expediente administrativo.

ACUERDO FIRME

III. Para información, presentación de la publicación en Diario Oficial La Gaceta de Decreto Ejecutivo que deroga figura de compensación de densidad y cobertura en las concesiones del PTGP (SJD-136-2026 (oficio N° AL-A-0727-2026)).

Se conoce el oficio que informa sobre la publicación en el Diario Oficial La Gaceta del Decreto Ejecutivo que deroga la figura de compensación de densidad y cobertura en las concesiones del PTGP” (SJD-136-2026 y oficio N° AL-A-0727-2026).

Explica el señor Francisco Coto, que dicho asunto es de carácter informativo y tiene como finalidad poner en conocimiento de la Junta Directiva que ya fue publicada la derogatoria de las normas que permitían la compensación de cobertura y densidad en las concesiones del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

Comunica que la publicación se realizó la semana anterior y que, incluso, minutos antes de la sesión se presentó ante la Sala Constitucional el escrito correspondiente mediante el cual se le informa formalmente sobre dicha derogatoria.

Señala que, una vez realizada dicha gestión, corresponde esperar lo que resuelva la Sala Constitucional en relación con los procesos actualmente en trámite.

Ante la consulta del señor Vargas Borges para confirmar el alcance de los puntos expuestos, el Lic. Coto aclara que es únicamente para conocimiento de la Junta Directiva.

Al respecto se sugiere por parte de la Asesoría Legal, según el oficio N° AL-A-0727-2026 el siguiente acuerdo:

SE ACUERDA:

- A) Dar por recibido oficio AL-A-727-2026 de la Asesoría Legal mediante el cual se informa que en Alcance N° 76 del Diario Oficial La Gaceta N°110 del 16 de junio del 2026, se publicó el Decreto Ejecutivo N° 45823-MP, mediante el cual se eliminan las referencias a compensación de densidad y cobertura en las concesiones del PTGP; así autorizado por la Junta Directiva en acuerdo SJD-136-2026.
- B) Comunicar el presente acuerdo al Consejo Director PTGP, Dirección Ejecutiva PTGP, Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística y Comisión Reguladora de Turismo.
- C) Instruir a la Dirección Ejecutiva del PTGP, a comunicar el presente acuerdo a todos los concesionarios.
- D) Instruir a la Asesoría Legal, a comunicar lo pertinente a la Sala Constitucional.

El señor Marcos Vargas Borges informa que durante el fin de semana sostuvo conversaciones con la señora Mónica Navarro del Valle, ministra de Ambiente y Energía, con el propósito de valorar

mecanismos que permitan fortalecer la coordinación interinstitucional, particularmente en lo relativo a la emisión de criterios técnicos y administrativos.

Asimismo, comunica que se ha programado una reunión para el miércoles, en la cual se abordará dicho tema.

ARTICULO 6: CORRESPONDENCIA

No se agendan temas.

2. RENDICION DE CUENTAS

I. Presentación de los informes asociados a los resultados de la Auditoría Externa de los Estados Financieros del ICT al 31 de diciembre de 2025, a cargo del Despacho Carvajal y Colegiados S.A.

Para exponer el siguiente tema, al ser las once horas con ocho minutos (11:08 am) ingresan a la sala de sesiones los señores Wilson Orozco, Director Financiero y Roxana González, jefa del Departamento Financiero, así como los señores Gerardo Montero Martínez y David Moya Barboza, representantes del Despacho Carvajal y Colegiados S.A.

La Junta Directiva conoce el oficio N° DF-083-2026 suscrito por el Departamento Financiero y el comunicado de acuerdo N° 014-2026, tomado por el Comité de Auditoría y Riesgos, relacionados con remisión de los hallazgos encontrados en la auditoría externa aplicada a los estados financieros del 2025.

Se concede el uso de la palabra al señor Gerardo Montero Martínez, representante de la firma auditora externa, quien informa sobre los resultados de la auditoría externa correspondiente al período 2025 del Instituto Costarricense de Turismo.

Comunica que, como parte del proceso, se han compartido los informes respectivos con la Administración, el Comité correspondiente y las diferentes unidades institucionales. Señala que, un aspecto fundamental del informe corresponde a la rendición de cuentas, por cuanto se trata de una revisión efectuada por un profesional externo e independiente a la institución.

Indica que, uno de los aspectos más relevantes del informe corresponde a la opinión emitida sobre los estados financieros, la cual es una opinión limpia. Manifiesta que dicho resultado refleja el cumplimiento de los estándares internacionales aplicables y que, a su vez, implica el compromiso institucional de realizar los esfuerzos necesarios para mantener dicho nivel.

Explica que, los estados financieros auditados corresponden al período finalizado el 31 de diciembre de 2025 e incluyen el estado de situación financiera, compuesto por activos, pasivos y patrimonio; el estado de resultados, correspondiente a ingresos y gastos; el estado de cambios en el patrimonio; y el estado de flujos de efectivo, todos complementados con las notas explicativas y las políticas contables significativas.

Señala que, el párrafo más importante del informe corresponde a la opinión del auditor independiente, en la cual se indica que, en su opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la entidad, reflejando sus activos, pasivos, patrimonio, resultados de operación, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, de conformidad con el marco internacional de normas contables aplicables al sector público.

Manifiesta que, aunque la opinión puede parecer sencilla en su redacción, implica el cumplimiento de un proceso amplio de implementación, cierre de brechas y aplicación de las normas internacionales de contabilidad para el sector público. Señala que alcanzar dicho estándar representa un logro institucional, pero que también requiere esfuerzos permanentes debido a que las normas se encuentran en constante actualización.

Asimismo, informa que dentro del informe se incluyen los fundamentos de la opinión, donde se establece que los profesionales responsables aplicaron el Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y del organismo internacional correspondiente, así como las normas internacionales de auditoría aplicables al trabajo realizado.

Explica que la responsabilidad sobre la preparación de los estados financieros corresponde a la Administración, quien debe garantizar el cumplimiento de las normas internacionales de contabilidad aplicables al sector público y procurar que dichos estados, se encuentren libres de errores o incorrecciones materiales.

Indica que, los estados financieros deben prepararse bajo el principio de entidad en funcionamiento, es decir, considerando que la institución continuará operando en el tiempo. Señala que, la responsabilidad de la Auditoría consiste en revisar, con base en normas internacionales de Auditoría, que la información preparada por la Administración cumpla con dichos principios y se encuentre libre de errores materiales.

Manifiesta que, durante el proceso de Auditoría se aplicó un criterio de escepticismo profesional, validando aspectos como las políticas contables aplicables, el ambiente de control interno y diferentes procedimientos de revisión, con el propósito de obtener evidencia suficiente para emitir la opinión correspondiente.

En relación con las principales cifras financieras, informa que los principales activos institucionales corresponden a bienes no concesionados, bienes concesionados y efectivo y equivalentes de efectivo, principalmente asociados a recursos administrados mediante caja única.

Comunica que, al 31 de diciembre de 2025, los activos totales ascienden a ₡208.367 millones, cifra similar a la del período anterior. Explica que, conforme a la ecuación contable, los activos corresponden a la suma del pasivo y patrimonio, indicando que las obligaciones ascienden aproximadamente a ₡4.115 millones y que el patrimonio institucional alcanza ₡204.252 millones.

Señala que, el patrimonio constituye el componente principal dentro del estado de situación financiera, al representar la diferencia entre los activos institucionales y las obligaciones existentes.

Respecto al estado de resultados, informa que los ingresos del período ascienden a ₡49.000 millones aproximadamente, en comparación con ₡42.700 millones del período anterior. Indica que uno de los aspectos relevantes, corresponde a las diferencias de cambio y los resultados positivos por tenencia, los cuales presentan variaciones importantes producto de movimientos asociados a activos y pasivos.

Explica que existe un efecto compensado entre los ingresos y gastos por diferenciales cambiarios, destacando las partidas relacionadas con ingresos por diferenciales y gastos por diferenciales.

Finalmente, informa que los gastos del período ascienden aproximadamente a ₡49.299 millones, en comparación con ₡43.943 millones del período anterior, generándose un desahorro de ₡240 millones durante el período 2025, frente a un desahorro de ₡1.150 millones en el período anterior, habiendo un tema de que se ejecutaron y tuvieron más gastos, versus los ingresos en estos 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2025.

Menciona que, del estado de resultados esto es lo más importante en este resumen ejecutivo. Desde luego, el estado financiero íntegro tiene revelaciones importantes, de políticas significativas, de notas y de detalles que amplía cada uno de estos componentes.

Indica que, asimismo han compartido con la Administración la Carta de Gerencia preparándoles un resumen ejecutivo por riesgos, realmente manteniendo la identidad un ambiente de control interno muy sano y excelente, donde en su mayoría el riesgo es bajo en cada una de estas cuentas, procedimientos generales, efectivo de equivalentes de efectivo, inversiones, etc., teniendo dos partidas que tienen riesgo medio, que tienen que ver con patrimonio y con otros activos.

Comenta que, al 31 de diciembre del 2025, detectaron unas observaciones sobre las cuales ya la Administración a marzo del 2026, una de ellas ya fue debidamente ajustada y corregida que tenía que ver con un tema de revelación principalmente en partidas de revaluación, era un tema de presentación a nivel de cuentas espejo, quedando un tema en otros activos que tiene que ver con registro de las vacaciones que precisamente, se están avisando, para el cumplimiento adecuado en este periodo 2026. Así también expresa que es muy positivo el tema de los riesgos.

Explica, además, respecto al otro informe, el cual corresponde a un informe de detección de fraude siendo un tema de aseguramiento básicamente, hay un tema de cumplimiento, se da una opinión de cumplimiento total, parcial o cuando no se tienen incumplimientos. Es un informe, sobre el encargo para asegurar con seguridad razonable, sobre la prevención y detección del fraude.

Comenta que también, es importante el tema de la opinión, a la conclusión a cuál llegaron, indicando que básicamente la Junta Directiva del ICT, mantiene un adecuado nivel de control que permite la administración y la prevención de los riesgos de fraude y como resultado de los procedimientos, concluyen que no existe evidencia que determine la existencia de fraudes financieros en las cifras que soportan los estados financieros y las áreas evaluadas durante el periodo al 31 de diciembre del 2025. Así también, indican lo mencionado anteriormente sobre la Carta de Gerencia, un tema de revelación a nivel de las partidas de patrimonio y el tema de registros de las vacaciones, que es lo que hace mención, porque se mencionan a los hallazgos de la Carta de Gerencia y que igualmente, se les dio seguimiento a las observaciones de periodos anteriores, donde, en su mayoría fueron corregidas, por lo que eso es importante mencionarlo.

Agrega que, el otro informe tiene que ver con la liquidación presupuestaria, igualmente, este es un tema importante debido a que, son parte de las exigencias de las normas aplicables que establece la Contraloría General de la República, habiendo un tema de cumplimiento con base en esta normativa y que conlleva también, igual que la prevención de riesgos y la opinión sobre los Estados Financieros, podrían homologarla una opinión limpia. Asimismo, es un aseguramiento, por lo que es importante indicar el tema de la opinión, porque es un cumplimiento total, entonces, básicamente, muestran que, en su opinión, el ICT, cumple en todos los aspectos materiales, con la normativa jurídica técnica, tanto interna y externa, que regula la fase de ejecución presupuestaria.

Comenta que, en resumen, respecto a la liquidación al 31 de diciembre del 2025, tuvieron ingresos presupuestados de ₡45.283 millones, tanto para egresos como ingresos y tuvieron ingresos reales por ₡47.892 millones, con un superávit negativo de ingresos, más bien, positivo, se recibió más ₡2.609 millones y en la parte de los egresos, ejecutaron menos de lo presupuestado ₡38.314 millones, teniendo un superávit de egresos de casi ₡7 mil millones, al final obteniendo un superávit de ₡9.577 millones. Señala que, esto es parte de esas formalidades y de este cumplimiento en la parte presupuestaria que es importante, ya que inicialmente, era un tema de todas las entidades, de presupuesto, pero, ya pasaron con los Estados Financieros a una base de devengo, por lo que, hay un tema importante a nivel de informes.

Concluye indicando, que los aspectos expuestos corresponden a un resumen ejecutivo de los estados financieros, siendo el informe integral de auditoría el documento que contiene el detalle completo de los análisis realizados.

Manifiesta la directora Deyfa Sutherland que, con relación al tema del superávit, siempre se ha manejado dentro de esta Junta Directiva justamente la problemática de ejecución presupuestaria, ya que el generar tanto superávit podría ocasionar una problemática a largo plazo, por lo que consulta sí, en este caso, dentro de la Auditoría ¿se generó algún tipo de recomendación específica para este tema de superávit y ejecución presupuestaria?

Responde el señor Montero, que no generan ninguna recomendación a nivel de superávit en el presupuesto, debido a que, a nivel presupuestario, son todas las expectativas en el plan operativo de la entidad sobre lo que se va a ejecutar, en este caso, se formula en el 2024 para ejecutarlo en el 2025, por lo que, hay un tema de cumplimiento o no cumplimiento de ese presupuesto con base en las diferentes cotizaciones en el caso de los servicios o, de los diferentes bienes que se vayan a adquirir o compromisos, entonces, a veces lo operativa no alcanza precisamente para lograr que un presupuesto se ejecute al 100%, tanto en la parte de ingresos como de egresos. Al final del periodo, no tienen una recomendación como para que el presupuesto se ejecute al 100% o, el tema a nivel básicamente de presupuestos es que, tienen que ser muy sigilosos en la ejecución, para darle credibilidad al presupuesto que sigue.

Por consiguiente, a nivel de Auditoría el tema de los superávits son temas que es un resultado al final del periodo, que estuvo dentro de lo que les permitió la ley aplicar y cumplir, y en el mismo cumplimiento de la misma ley que les permite aplicar. Por lo que, no tienen una recomendación o

como auditores externos, básicamente, consideran que es un tema de cumplimiento a nivel presupuestario que se cumplió con la fase de presentación, con la fase de ejecución, que no tengan sobregiros, precisamente, en las partidas presupuestarias, hay un tema de modificaciones presupuestarias, entonces, esa es parte de la operativa, al final del periodo es hacerlo más efectivamente dentro de todo el periodo.

Toma la palabra el señor Wilson Orozco e indica que, efectivamente tuvieron la oportunidad de conversar con ellos, inicialmente, discutieron todos los por menores del tema. Básicamente, el hallazgo en materia financiera fue una reclasificación que ya incluso, se había resuelto. Posteriormente, tuvieron la oportunidad de verlo con detalle en el Comité de Auditoría y Riesgos (CAR) y, también, ahí se vio con todo el detenimiento. Indica que, totalmente de acuerdo con la observación que se hizo de parte de la Auditoría Externa, que ya fue corregida, incluso.

El señor Marcos Vargas Borges, agradece a los señores Gerardo Montero Martínez y David Moya Barboza, del Despacho Carvajal por su presentación, quienes al ser las once horas con treinta (11:30 a.m.) se retiran de la sala de sesiones.

Los señores Wilson Orozco y Roxana Gonzalez continúan en la sala de sesiones.

El señor Enio Cubillo solicita la palabra y manifiesta que pidió la permanencia en la sesión de los señores Wilson Orozco y Roxana González, debido a que desea retomar un tema que fue analizado previamente en el Comité de Auditoría y Riesgo (CAR), durante la sesión celebrada la semana anterior.

Indica que, desea traer nuevamente a conocimiento de la Junta Directiva, la felicitación que fue expresada en dicho órgano, por considerar que los resultados obtenidos constituyen un éxito para la institución, particularmente por cuanto han sido respaldados y validados mediante el acompañamiento de la Auditoría y los resultados de la Auditoría Externa.

En ese sentido, propone a los miembros de la Junta Directiva extender una felicitación formal a la Administración, representada por el señor Alberto López, así como a la Auditoría Interna y, en términos generales, a todo el personal administrativo de la institución, por el logro alcanzado.

Señala que, tanto a nivel personal como durante la discusión realizada en el Comité de Auditoría y Riesgo, se efectuó un análisis detallado de los resultados presentados, concluyéndose que estos reflejan un trabajo institucional destacable.

Asimismo, manifiesta que, así como en otras oportunidades la Junta Directiva ha solicitado ajustes y mejoras a la Administración, considera oportuno reconocer y felicitar la labor realizada por la Gerencia General, las diferentes direcciones, la Auditoría Interna y el personal administrativo ejecutor de la institución.

Finalmente, solicita a los señores directores valorar y respaldar su propuesta de felicitación a la Administración por el logro alcanzado.

Seguidamente, el señor Roger Chavez Monge manifiesta que, aunque es relativamente nuevo en este órgano colegiado, ha tenido la oportunidad de conocer y comprender con mayor detalle los aspectos relacionados con la situación financiera de la institución. Manifiesta que, si bien no posee formación profesional en contabilidad, le resultó particularmente positivo conocer que los niveles de riesgo identificados son bajos. Señala que, ello genera confianza y tranquilidad, en virtud de que desde la Gerencia General hasta los distintos departamentos, se evidencia una gestión sólida y profesional.

Asimismo, expresa su respaldo a la propuesta de felicitación planteada anteriormente y destaca que los resultados presentados permiten concluir que la institución cuenta con personal altamente capacitado, comprometido y plenamente identificado con los objetivos institucionales.

Adicionalmente, formula una consulta relacionada con el superávit institucional, con el fin de comprender de manera general, cuál es el procedimiento para su utilización y administración.

En atención a lo anterior, se concede el uso de la palabra al señor Wilson Orozco, Director Financiero, quien agradece el reconocimiento expresado por los miembros de la Junta Directiva y señala que, dicho logro debe entenderse como un resultado institucional, producto del trabajo conjunto de todas las dependencias y funcionarios de la institución.

Manifiesta que, aunque se han impulsado diversos procesos desde las áreas técnicas y administrativas, los resultados obtenidos han sido posibles gracias al aporte colectivo de todos los equipos de trabajo.

Asimismo, destaca que la mayor parte de los hallazgos identificados en años anteriores se concentraron en materia de tecnologías de información. Indica que, bajo la dirección correspondiente, se han logrado avances significativos en esa área, aun cuando subsisten algunos aspectos pendientes de atención, lo que constituye una razón adicional de satisfacción para la Administración.

En relación con la consulta formulada por el señor director, señala que una de las principales fortalezas institucionales radica en la calidad de la información financiera disponible para la toma de decisiones. Explica que la Junta Directiva, como órgano responsable de adoptar decisiones estratégicas, requiere información confiable y oportuna, y que la institución cuenta con mecanismos de control y supervisión que garantizan altos estándares de calidad en dicha información.

Indica que, la institución dispone de una Auditoría Interna robusta, es objeto de fiscalización por parte de la Contraloría General de la República y mantiene procesos permanentes de revisión y control. Asimismo, informa que los informes emitidos por la Contabilidad Nacional durante los últimos años han sido favorables y que la información financiera institucional se encuentra elaborada bajo las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP), alcanzando un nivel de adopción total de dichas normas, situación que considera excepcional dentro del sector público costarricense.

Añade que la institución ha recibido opiniones limpias de auditoría externa durante varios años consecutivos, emitidas por diferentes firmas auditoras, lo que evidencia la consistencia y confiabilidad de la gestión financiera institucional.

Señala que, los hallazgos identificados recientemente corresponden principalmente a aspectos previamente conocidos y relacionados con tecnologías de información, los cuales cuentan con planes de atención y seguimiento.

Respecto al tema del superávit, manifiesta que se trata de un asunto complejo que podría ser desarrollado con mayor amplitud en una sesión posterior. Indica que la administración dispone de distintas alternativas para su utilización y que el proceso requiere, en primer término, identificar las posibles aplicaciones de los recursos y, posteriormente, establecer prioridades institucionales.

Explica que el superávit se origina, en términos generales, por ingresos superiores a los estimados y por niveles de ejecución del gasto inferiores a los presupuestados. No obstante, destaca que dichos recursos desempeñaron un papel fundamental durante la pandemia, permitiendo a la institución mantener sus operaciones sin necesidad de recurrir a financiamiento adicional.

Agrega que, la existencia de superávit constituye un elemento importante para la estabilidad financiera institucional, en la medida en que permite afrontar situaciones extraordinarias y atender necesidades estratégicas futuras.

Posteriormente, el señor Alberto López complementa la explicación e indica que, existen dos factores principales que limitan la reducción del superávit mediante una mayor ejecución de recursos.

En primer lugar, señala que la estructura organizacional actual impone restricciones operativas que dificultan elevar significativamente los niveles de ejecución presupuestaria, los cuales oscilan generalmente entre un ochenta y cinco y un ochenta y ocho por ciento. Explica que la Administración, pretende abordar esta situación mediante un estudio de cargas de trabajo que permita determinar eventuales necesidades de fortalecimiento institucional en materia de recurso humano.

En segundo lugar, indica que la aplicación de la regla fiscal constituye una limitación adicional para incrementar la ejecución del presupuesto institucional. Manifiesta que, este tema ha sido identificado como prioritario y que se ha recomendado valorar alternativas que permitan un tratamiento diferenciado para la institución, considerando que compite internacionalmente en la promoción de Costa Rica como destino turístico.

Finalmente, el señor Orozco informa que entre las posibles alternativas de inversión que han sido analizadas se encuentran la ampliación del Centro de Convenciones, debido al crecimiento sostenido de la demanda de eventos, y el desarrollo de un nuevo edificio institucional o la ejecución de una intervención integral de la infraestructura actual, la cual presenta importantes limitaciones funcionales, para atender las necesidades operativas de la institución.

Señala que, los análisis efectuados han permitido concluir que la construcción de una nueva sede institucional podría resultar más conveniente que una remodelación profunda del edificio existente, dadas las inversiones requeridas y los beneficios asociados a una infraestructura diseñada específicamente para las necesidades institucionales.

Concluye indicando que, ambas iniciativas podrían ejecutarse utilizando recursos propios de la institución, sin necesidad de recurrir a financiamiento externo.

El señor Marcos Vargas Borges, presidente ejecutivo, al ser las once horas con cuarenta y cuatro minutos (11:44 a.m.), por solicitud del director Enio Cubillo, decreta un receso.

Al ser las once horas con cincuenta y seis minutos (11:56 a.m.), se reanuda la sesión.

De seguido el señor Vargas Borges somete ambos puntos a votación y al respecto;

A) SE ACUERDA: Dar por recibidos los siguientes oficios relacionados con el resultado de los informes de los Estados Financieros del ICT correspondientes al 2025, elaborado por el Despacho Carvajal y Colegiados S.A; así como los resultados de la auditoría externa periodo 2025:

- ✓ Oficio N° DF-083-2026, suscrito por el Departamento Financiero.
- ✓ El Informe Final “Estados Financieros y opinión de los auditores independientes” sobre los hallazgos que los auditores externos han encontrado en la revisión a los Estados Financieros, periodo 2025.
- ✓ EF 31122025 ICT Dictamen.
- ✓ EP 31122025 Liquidación Presupuestaria.
- ✓ Informe de Fraude.
- ✓ Oficio N° UC-097-2026 de la Unidad de Contabilidad.
- ✓ Comunicado de Acuerdo N° CAR-014-2026, tomado en la Sesión Extraordinaria Virtual N° 03-2026, del Comité de Auditoría y Riesgo del Instituto Costarricense de Turismo, Artículo Único, Inciso I, realizada el jueves 18 de junio de 2026, donde se indica que los informes ya fueron analizados por dicho comité y discutidos por este Comité.

ACUERDO FIRME

B) SE ACUERDA: Felicitar y reconocer a la Gerencia General, Auditoría Interna, Dirección Administrativa Financiera y a todo el personal de la institución, por los resultados obtenidos en la auditoría externa 2025 realizada por el Despacho Carvajal & Colegiados, destacando su compromiso, profesionalismo y contribución al fortalecimiento de la gestión institucional.

ACUERDO FIRME

Al ser las once horas con cincuenta y siete minutos (11:57 a.m.) ingresa a la sala de sesiones el señor Alexander Wedel, jefe del Departamento de Administración Tributaria.

II. Oficio N° DF-081-2026: presentación del Informe Financiero al 31 de mayo de 2026.

Los señores directores conocen el oficio N° DF-081-2026, mediante el cual el departamento Financiero presenta el Informe Financiero al 31 de mayo de 2026.

Seguidamente, se concede el uso de la palabra al señor Alexandre Wedel, quien informa que compartirá la exposición con la señora Roxana González, jefa del Departamento Financiero, y él, en su condición de jefe del Departamento de Administración Tributaria, con el objetivo de compartir con la Junta Directiva, de manera ejecutiva, la información financiera institucional al 31 de mayo de 2026.

Informa que, en relación con los ingresos acumulados al mes de mayo, se han percibido ₡20.763,8 millones, en comparación con los ₡15.549,1 millones presupuestados, generándose una diferencia positiva de ₡5.214,6 millones, equivalente a un 33,5% por encima de lo estimado.

Explica que, respecto a los ingresos tributarios, se presenta una variación positiva del 24,8%, producto principalmente del incremento en la llegada de turistas al país y del aumento en la salida de nacionales, lo cual ha permitido una mayor recaudación, pese a la apreciación sostenida del tipo de cambio.

En cuanto a los ingresos no tributarios, señala que existe una diferencia significativa de ₡1.363 millones, originada principalmente porque los ingresos correspondientes al alquiler de terrenos y concesiones del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo no son incorporados en la estimación presupuestaria. Indica que, por este concepto, se registra una diferencia de ₡971,6 millones.

Asimismo, informa que en la línea correspondiente a intereses sobre bonos y cuentas corrientes se presenta una diferencia de ₡320,8 millones, debido a que tampoco se realizan estimaciones presupuestarias para dichos ingresos.

Comunica que los ingresos tributarios representan la mayor participación dentro de los ingresos institucionales, con un 93,3%, mientras que los ingresos no tributarios representan un 6,7%.

Ante la consulta realizada por el director Enio Cubillo, respecto al porcentaje que representan los ingresos provenientes del impuesto pagado por los turistas que ingresan al país, el señor Wedel informa que corresponde al impuesto de quince dólares (USD 15), cuya recaudación acumulada asciende a ₡11.498,9 millones, lo que representa una variación positiva del 21,4%.

El señor Cubillo manifiesta que la consulta tenía como finalidad, ratificar la importancia que representa para la institución la generación de ingresos provenientes del turismo vía aérea.

Continuando con la exposición, la señora Roxana González, informa que, al 31 de mayo de 2026, la ejecución real asciende a ₡6.736,2 millones, equivalente a un 17,6%. Asimismo, señala que, en reservas y órdenes de compra, se registra un monto de ₡16.015,8 millones, equivalente a un 41,9%, con una recaudación real del 17,6%.

En relación con la Dirección de Mercadeo, indica que corresponde a la dependencia con mayor presupuesto asignado y presenta una ejecución real de ₡4.570,1 millones, equivalente a un 17,8%.

Agrega que en reservas y órdenes de compra, dicha Dirección registra ₡13.826 millones, equivalente a un 53,9%, pero efectiva del 17.8%.

Concluida la presentación, se brinda un espacio para consultas adicionales, sin que se formulen nuevas observaciones por parte de los miembros de la Junta Directiva.

El señor Vargas Borges, agradece la participación de los funcionarios Orozco, Wedel y González, quienes al ser las doce horas con tres minutos (12:03 p.m.) se retiran de la sala de sesiones.

De seguido el señor Vargas Borges, somete a votación el informe financiero y al respecto:

SE ACUERDA: Dar por recibido el oficio N° DF-081-2026 suscrito por el Departamento Financiero, mediante el cual se presenta el Informe Financiero al 31 de mayo de 2026, así como el Anexo 1, referente al oficio N° DAT-INF-0047-2026 entorno al informe sobre la recaudación tributaria elaborada por el Departamento de Administración Tributaria.

ACUERDO FIRME

3. ESTRATEGIA

No se agendan temas.

4. GESTIÓN DE RIESGOS

No se agendan temas.

5. DIRECCIÓN Y SUPERVISIÓN

Al ser las doce horas con cinco minutos (12:05 pm) ingresa a la sala de sesiones, el señor Henry Wong Carranza, director ejecutivo del PTGP, con el fin de explicar el siguiente tema:

I. Acuerdo N° CDP-068-2026, recomendación aprobación de adenda al fideicomiso en garantía I-8057/2025, concesión con matrícula de folio real 5-2174-Z-000 a cargo de la concesionaria Desarrollos Bahía Papagayo BP, S.A. (oficios PGP-0343-2026 SUSTITUIR – NI-0374-2026 – AL-A-0715-2026).

Los señores directores conocen el acuerdo N° CDP-068-2026, mediante el cual el Consejo Director de Papagayo, remite la recomendación técnica a la solicitud de aprobación de adenda al fideicomiso en garantía I-8057/2025, concesión con matrícula de folio real 5-2174-Z-000 a cargo de la concesionaria Desarrollos Bahía Papagayo BP, S.A. (oficios PGP-0343-2026 SUSTITUIR – NI-0374-2026 – AL-A-0715-2026).

Explica el señor Wong que; este tema ya fue conocido previamente por el Consejo Director del Polo

Turístico Golfo de Papagayo y que consiste, esencialmente, en una ampliación del monto del crédito, conforme al cronograma de obras aprobado para su inversión en el proyecto respectivo.

Añade que, mediante acuerdo de Junta Directiva N° SJD-226-2025, adoptado en septiembre de 2025, se aprobó el fideicomiso de garantía N° I-8057-2025 a favor de Desarrollos Bahía Papagayo, por un monto de veintidós millones cuatrocientos mil dólares estadounidenses (USD 22.400.000).

Explica que dicho fideicomiso fue aprobado originalmente para el lote 1 de Enjoy y que, actualmente se solicita una adenda para ampliar su monto en dieciocho millones quinientos mil dólares estadounidenses (USD 18.500.000).

Comunica que la ampliación solicitada se destinará, entre otros fines, al desarrollo de la primera etapa del lote 4 de Enjoy. Señala que, en dicho lote se contempla la construcción de obras adicionales en etapas posteriores.

Asimismo, indica que se trata de una adenda a un fideicomiso previamente aprobado por la Junta Directiva y que el plazo del fideicomiso se mantiene en cinco años, aplicable al lote 4 de Enjoy. Añade que, la solicitud fue objeto de revisión técnica y que cumple con todos los requisitos necesarios para ser sometida a aprobación y que ese fue el acuerdo que adoptó el Consejo Director del PTGP, recomendar a la Junta Directiva.

Concluida la exposición, el señor Marcos Vargas Borges, somete el asunto a votación y la Junta Directiva acuerda, por unanimidad, acoger la recomendación formulada por el Consejo Director del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo y aprobar la adenda para la ampliación del fideicomiso de garantía en los términos presentados.

Por tanto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con la recomendación contenida en el comunicado de acuerdo N° CDP-068-2026, tomado por el Consejo Director del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en la Sesión Extraordinaria Virtual N° 11-2026, realizada el 19 de junio de 2026, Artículo Único, inciso I, y con fundamento en los oficios N° PGP-0343-2026 SUSTITUIR – NI-0374-2026 de la Dirección Ejecutiva del PTGP y el N° AL-A-0715-2026 de la Asesoría Legal, relacionados con la solicitud de adenda al fideicomiso en garantía I-8057/2025, concesión con matrícula de folio real 5-2174-Z-000 a cargo de la concesionaria Desarrollos Bahía Papagayo BP, S.A.; aprobar la solicitud presentada por la concesionaria **Desarrollos Bahía Papagayo BP, S.A.**, con cédula jurídica número **3-101-865921**, relativa al traspaso de la finca inscrita bajo la matrícula de folio real **5-2174-Z-000**, plano catastrado **G-2311315-2021**, con una superficie de 307.322 m², para ser gravada mediante la figura de fideicomiso en garantía, por medio de una adenda al fideicomiso previamente inscrito por la Concesionaria denominado **“Contrato de Fideicomiso de Garantía I-8057/2025”** (lote 1), bajo las siguientes condiciones:



- **Nombre del fideicomiso:** PRIMER ADDENDUM AL FIDEICOMISO DE GARANTÍA N.º I-8057/2025.
- **Fideicomisario/Acreedor:** BANCO DE COSTA RICA, cédula jurídica 4-000-000019-09, domiciliado en San José, avenidas Central y Segunda, calles Cuatro y Seis, institución financiera que también es identificada como FIDEICOMISARIO ÚNICO.
- **Fiduciario:** BANCO IMPROSA, S.A., cédula de persona jurídica número 3-101-079006, entidad inscrita ante la SUGEF (*Superintendencia de Entidades Financieras*).
- **Fideicomitente:** **Desarrollos Bahía Papagayo BP, S.A.** con la cédula jurídica número **3-101-865921**, usando la finca concesionada a su nombre con matrícula de folio real **5-2174-Z-000**.
- **Monto de Fideicomiso:** **US\$ 18.500.000** (dieciocho millones quinientos mil dólares, con 00/100, moneda en curso legal de los Estados Unidos de América).
- **Plazo:** 60 meses (*5 años*), a partir del desembolso.
- **Garantía del fideicomiso:** concesión inscrita con matrícula de folio real **5-2174-Z-000**, plano catastrado **G-2311315-2021**, área **307.322 m²**.
- **Uso de fondos:** financiar el desarrollo de las obras corresponden a **infraestructura, calles internas, paisajismo, zonas comunes y unidades residenciales** según aprobación del Consejo Director CDP-062-2026 y según lo informa la entidad acreedora donde indica que el que plan de inversión en Bahía Papagayo en Concesión N°4 es para (Infraestructura y Construcción de 48 apartamentos (Denominados Museo Condos) y 24 apartamentos (Denominados Marea Condos).

Lo anterior, considerando que conforme al acuerdo N° SJD-114-2026 tomado por esta Junta Directiva, la Concesionaria no ha aplicado ni pretende aplicar la figura de compensación por densidad y/o cobertura, y que las obras a desarrollar en la primera etapa no incluyen aún el componente hotelero; por lo que no se encuentra dentro del alcance de las medidas cautelares dictadas en función de la acción de inconstitucionalidad, expediente 25-024408-0007-CO.

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

C) Comunicar al Concesionario y demás partes del fideicomiso lo siguiente:



1. Una vez suscrito el contrato de adenda del fideicomiso, deberá aportarse copia certificada del mismo, el cual deberá ser coincidente con los términos aprobados por el ICT, en cuanto al plazo, monto, finalidad del financiamiento y partes del fideicomiso.
2. Aclarar a las partes del fideicomiso que la eventual aprobación de la Junta Directiva del ICT es solamente para el traspaso de la concesión 2174-Z-000 a fideicomiso de garantía; por lo tanto, aspectos como pólizas, forma de pago, intereses, multas, etc., no requieren la aprobación del ICT. Se exceptúa de lo anterior el traspaso a fideicomiso de garantía del capital social, donde no se requiere autorización del ICT, pero sí su debida acreditación en los términos establecidos en el artículo 4 del Reglamento a la Ley 6758.
3. Aclarar a las partes del fideicomiso que si bien, Banco Improsa asume la titularidad (aunque imperfecta) del derecho de concesión, dicho traspaso es únicamente para los fines específicos del fideicomiso, es decir, **NO se trata de un acto jurídico de CESIÓN de la concesión**, siendo que, se reitera, el traspaso de la titularidad del derecho de concesión, no lo asume el banco en calidad de concesionario, **sino en calidad de fiduciario**. Por lo tanto, debe eliminar la palabra “cesión”, situación que deben tener claro todas las partes del fideicomiso.
4. En caso de que se requiera prórroga del plazo del fideicomiso, **no podría en ninguna circunstancia**, considerarse como automáticamente prorrogado el plazo del fideicomiso hasta tanto se cuente con la autorización del ICT para una eventual prórroga del fideicomiso.
5. Cualquier cambio de fondo del fideicomiso, deberá contar con la aprobación PREVIA de la Junta Directiva del ICT.
6. En el momento del cumplimiento (finalización) del plazo del fideicomiso, deberá informarse lo pertinente al ICT.
7. Deberán las partes del fideicomiso, mantener en el expediente, medio de notificaciones actualizado.
8. Deberá el fiduciario y la concesionaria, informar al ICT de cualquier aspecto medular relacionado con la concesión y el fideicomiso.
9. En apego a lo establecido en el artículo 22 Código de Normas y Procedimientos Tributarios (Responsabilidad solidaria sobre deudas líquidas y exigibles), en caso de producto del proceso de ejecución de una garantía real que grave una concesión del Polo Turístico Golfo de Papagayo, el nuevo adjudicatario, deberá cancelar los impuestos, cánones y tasas dejados de pagar por cualquier causa.

10. En el borrador de contrato de fideicomiso deberá incorporarse una cláusula con las notificaciones a todas las partes del fideicomiso y mantener actualizado el medio para notificaciones. Lo anterior, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de Garantías que gravan las concesiones del PTGP, que dispone: *“El Instituto Costarricense de Turismo inmediatamente al acreedor cualquier acción que el Instituto inicie contra el concesionario y que pueda afectar la concesión.*
11. Considerar las recomendaciones que se indican en el criterio técnico PGP-0343-2026- SUSTITUIR.
12. Coordinar con la Asesoría Legal del ICT, la suscripción de la escritura de traspaso de la concesión a fideicomiso.
13. En lo que respecta a la Garantía de Cumplimiento, la Concesionaria actualmente, cuenta con una garantía de cumplimiento por un monto US\$64.272,73 (sesenta y cuatro mil doscientos setenta y dos dólares con 73/100, moneda en curso legal de los Estados Unidos de America); siendo que las obras a desarrollar en la primera etapa del proyecto, tienen un costo de US\$6.500.000,00, (Infraestructura, lotes y senderos) se deberá ajustar a un monto de US\$130,000.00 (ciento treinta mil dólares exactos), que corresponde a un 2% del monto de inversión.

ACUERDO FIRME

Al ser las doce horas con siete minutos (12:07 p.m.), se retira de la sala de sesiones el señor Henry Wong.

SIN MÁS ASUNTOS POR TRATAR, Y SIENDO LAS DOCE HORAS CON SIETE MINUTOS (12:07 P.M.), DEL LUNES VEINTIDOS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS, SE LEVANTA LA SESIÓN ORDINARIA PRESENCIAL DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICT N° 6376.

**MARCOS VARGAS BORGES
PRESIDENTE EJECUTIVO**

**ANNIA UREÑA UREÑA
SECRETARIA DE ACTAS**