
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**JUNTA DIRECTIVA****ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N°JDINVU-033-2025****DEL 03 DE DICIEMBRE DE 2025**

Acta de la **Sesión Extraordinaria JDINVU-cero treinta y tres-dos mil veinticinco** de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, celebrada a partir de las nueve horas del tres de diciembre de dos mil veinticinco. La Sesión se realiza de manera **virtual** de conformidad con la Ley 10379, denominada Modificación de la Ley 6227, Ley General de la Administración Pública, de 2 de mayo de 1978, para autorizar la celebración de sesiones virtuales a los Órganos Colegiados de la Administración Pública, publicada en La Gaceta N°201 del 31 de octubre de 2023. Tanto los miembros de la Junta Directiva como los funcionarios de la Administración permanecen conectados a través de la plataforma ZOOM, cuyo uso es posible porque permite la comunicación integral y simultánea que comprende video, audio y datos.

Inicia la sesión con la participación de cuatro Directivos, a saber: MSc. -Arq. Gabriela Madrigal Garro, Presidente; Licda. Alicia Borja Rodríguez, Vicepresidente; Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo y Arq. María Fernanda Durán Baltodano.

Posteriormente se incorporarán a la sesión virtual los Directivos Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, Lic. Rodolfo Freer Campos y Arq. Virgilio Calvo González.

Asimismo, participan el Lic. Marco Hidalgo Zúñiga, Gerente General; Lic. Cristian Solano Sánchez, Subgerente General; Lic. Henry Arley Pérez, Auditor Interno; Licda. Diana Araya Rodríguez, Asesora Legal de la Presidencia Ejecutiva y de la Junta Directiva; Licda. Xinia Sossa Siles, Secretaria de Actas de Junta Directiva; y Sra. Laura Sáenz Castillo, Auxiliar Administrativa.

Posteriormente se incorporarán a la sesión virtual los Asesores de Presidencia Ejecutiva Lic. Daniel Sequeira Arias y Lic. José Mendoza Soto.

Invitados: MBA. William Rodríguez López, Ministro de Turismo; y Sr. Henry Wong, Director Ejecutivo del Polo Turístico Golfo de Papagayo.

Asuntos por conocer en la presente sesión

- Presentación del Proyecto Papagayo con el Ministro de Turismo. Instituto Costarricense de Turismo (ICT).

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok, muchas gracias. Buenos días, vamos a dar inicio a la Sesión Ordinaria, perdón, Sesión Extraordinaria, en modalidad virtual, número 33-2025, al ser las 9:00 de la mañana.

ARTÍCULO ÚNICO

- **Presentación del Proyecto Papagayo con el Ministro de Turismo. Instituto Costarricense de Turismo (ICT)**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Hoy tenemos un Artículo Único, que es la presentación del Proyecto de Papagayo, a cargo del señor Ministro de Turismo, don William Rodríguez, quien nos acompaña, y el señor Henry Wong, de parte del Instituto Costarricense de Turismo. Entonces le doy la cordial bienvenida a don William y a don Henry el día de hoy en esta Sesión Extraordinaria. Muchas gracias.

MBA. Rodríguez López: Muchas gracias a usted, doña Gaby, muy amable, y muchas gracias a los señores Directores, porque los que estamos, por lo menos en estos momentos, fuimos puntualitos y eso yo en lo personal lo aprecio mucho. Los miércoles ustedes saben que es un día complicadillo para nosotros, ¿verdad?, por el tema de la Conferencia de Prensa y Consejo de Gobierno después, ...

[Al ser las 9:01 a.m. se une a la sesión virtual el Lic. Daniel Sequeira Arias, Asesor de la Presidencia Ejecutiva.]

MBA. Rodríguez López: ...entonces el aprovechamiento del tiempo es importantísimo.

Aunque ya doña Gaby nos presentó, me presento, mi nombre es William Rodríguez, yo soy el Ministro de Turismo, y me acompaña don Henry Wong, que es el Director Ejecutivo de la Oficina de Papagayo.

¿Cuál es el motivo de la reunión que le habíamos pedido a doña Gaby y a doña Gretel y que nos convoca esta mañana? Vean, nosotros, el ICT, ha estado a cargo, por los últimos 30 y pico de años, del desarrollo de un proyecto que yo estoy seguro que ustedes conocen, que se llama Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Yo conozco este proyecto desde que se inició, estaba aquí en el ICT cuando iniciamos con ese proceso. Inició al mismo tiempo que se inició Cancún en México, y que también debía iniciarse en Tela, Honduras, porque fue un estudio hecho por una compañía española que se llama Tecniberia, y que determinó que esos tres sitios, que en el caso nuestro no se llamaba Papagayo en esos momentos, sino que se llamaba Bahía Culebra, eran los tres sitios más aptos en la región Centroamérica y el Caribe para desarrollar destinos turísticos tipo sol-playa, que es como se les llama en el turismo.

Cancún, por circunstancias muy particulares, se desarrolló a una velocidad y con un tipo de desarrollo, por así decirlo, muy particular. Todos conocemos lo que es Cancún hoy y todo lo que representa en el caso del turismo mexicano. Y en el caso de los otros dos destinos, entiéndase Tela, en Honduras, y Bahía Culebra, hoy Golfo de Papagayo, en Costa Rica, tuvieron un proceso, digamos, más pausado. Podemos decir que Tela, en Honduras, hoy todavía no arranca después de 33 años de esa actividad, y nosotros estamos ya en el proceso final de la concesión de los terrenos en Papagayo, nos quedan cuatro terrenos por concesionar, ...

[Al ser las 9:03 a.m. se une a la sesión virtual el Directivo Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora.]

1 **MBA. Rodríguez López:** ...en estos momentos estamos en el proceso para sacar
2 la licitación de dos más, digo, de esos cuatro, dos, ...

3 [Al ser las 9:03 a.m. se une a la sesión virtual el Directivo Lic. Rodolfo Freer
4 Campos.]

5 **MBA. Rodríguez López:** ...y terminar de concesionar todo lo que tenemos en
6 Papagayo en el año entrante, si Dios lo permite.

7 [Al ser las 9:04 a.m. se une a la sesión virtual el Sr. José Mendoza Soto, Asesor
8 de la Presidencia Ejecutiva.]

9 **MBA. Rodríguez López:** ¿Qué es lo que quiero decir con esto? Simple y
10 sencillamente que ya nosotros hemos desarrollado prácticamente en su totalidad
11 un proyecto que ha sido súper exitoso, súper exitoso, y que en los últimos años ha
12 tomado un embalaje que hoy lo vemos con la consecución de proyectos como...
13 bueno, *Four Seasons*, que no es tan nuevo, pero el *Ritz-Carlton*, el otro hotel que
14 está ya en proceso de construcción y que está en movimiento de tierras, y aunque
15 no está dentro del Proyecto de Papagayo, muy cercano, en los límites de
16 Papagayo, tenemos *Waldorf Astoria* en estos momentos. ¿Por qué? ¿Por qué esa
17 historia? ¿Por qué les cuento los inicios de todo esto? Bueno, básicamente porque
18 el proyecto que, como ustedes saben, ya ha tenido en el pasado también mucho
19 éxito con construcciones como *Four Seasons*, *Sandals*, y otros hoteles que estoy
20 seguro que ustedes conocen en la zona, ha ido demandando mucha mano de
21 obra, ha ido demandando mucha mano de obra que conforme pasa el tiempo esa
22 mano de obra se hace...

23 [Al ser las 9:05 a.m. se une a la sesión virtual el Directivo Arq. Virgilio Calvo
24 González.]

25 **MBA. Rodríguez López:** ...es necesario que sea más calificada. ¿Qué quiero
26 decir con que sea más calificada? Que las personas que empiezan a trabajar en
27 estos hoteles y otros negocios que se desarrollan en la zona, porque no son solo
28 hoteles, son residencias turísticas, son desarrollos comerciales, etcétera, lo que
29 necesitan es que las personas que empiezan a trabajar en estos lugares, digamos,

1 que tengan el entrenamiento y los conocimientos necesarios para empezar a dar
2 resultados desde el mismo día que son contratados.

3 Y desde luego que ahí hemos hecho, en lo individual el ICT, en lo particular, en lo
4 más amplio ICT, INA, Ministerio de Trabajo, hemos hecho esfuerzos bien
5 importantes para la capacitación de la mano de obra en esta zona, y esa mano de
6 obra, como es obvio suponer, no tiene Guanacaste la suficiente capacidad para
7 proveerla toda. Al contrario, ha habido necesidad de dos cosas: de una migración
8 importante del Valle Central hacia la zona de atracción de trabajo, en estos
9 negocios que mencioné anteriormente de hoteles, etcétera, y también la atracción
10 de personal internacional calificado; chefs, gerentes de áreas específicas en los
11 hoteles, etcétera. Y esa demanda...

12 [Al ser las 9:07 a.m. abandona la sesión virtual el Lic. Sequeira Arias.]

13 **MBA. Rodríguez López:** ...como les digo, que migra desde el Valle Central, es
14 una demanda que hace un tiempo conseguía habitación en las ciudades, en las
15 poblaciones cercanas al Proyecto Papagayo en montos que iban de 300 mil, 400
16 mil colones, un apartamento pequeño, pero cómodo y a una distancia adecuada.
17 ¿Por qué cito lo de la distancia? Bueno, porque el tema de la distancia y la
18 movilización en Guanacaste es todo un tema, hay relativamente pocas líneas de
19 buses que hacen servicios regulares hacia los destinos de atracción de trabajo y
20 entonces esto... y es limitado también los horarios, entonces esto hace que las
21 empresas tengan que destinar recursos a pagarle a los trabajadores transporte
22 desde ciertas poblaciones hacia el hotel o el centro de trabajo. Esto encarece
23 definitivamente el estudio de operaciones y entonces nosotros hemos visto cómo
24 ha venido creciendo una... podríamos llamarle, y tal vez no es el nombre más
25 feliz, pero podríamos llamarle como una piratería entre los negocios que se roban
26 empleados, que se roban, sí, funcionarios, entre uno y otro, porque lo que
27 necesitan es la mano de obra.

28 ¿Qué conlleva eso? Bueno, lo que conlleva es que, si una persona está ganando
29 300 mil - 400 mil colones en un hotel, otro hotel le dice: *te ofrezco 50 mil, 100 mil*
30 *dólares más y te venís conmigo*. Y eso ha venido creando una... podríamos

1 llamarlo una inflación en los salarios que se traduce en un aumento en los costos
2 de la vivienda.

3 Hoy, según nuestras investigaciones, que podemos llamar preliminares, habrá que
4 hacer después, dependiendo de cómo avancemos con este proyecto, habrá que
5 hacer un estudio de mercado un poco más profundo en ese sentido, y hoy un
6 apartamento pequeño, que antes, como les decía hace un rato, andaba en 300,
7 400 mil colones al mes, hoy probablemente no lo conseguimos por menos de 1000
8 dólares. ¿Ok? Entonces todo esto tiene una consecuencia, tiene una
9 consecuencia que es que el producto se va encareciendo. El producto se va
10 encareciendo, entiéndase por producto el turismo. Al igual que en muchas otras
11 actividades comerciales se vende un producto, que es el producto turístico, que
12 está compuesto de una serie de variables que no es del caso entrar a detallar aquí
13 porque no es ese el propósito. Entonces el producto se va encareciendo y eso
14 tiene implicaciones sobre desde el punto de vista de la oferta, la demanda, no solo
15 ya de clientes, sino de otros factores, como los que estamos hablando.

16 Bueno, recientemente en una conversación con el señor Presidente y otras
17 instancias en que hemos visto como esta situación se ha ido incrementando,
18 decidimos que debíamos hacer un esfuerzo en el sentido de crear algo que se
19 asemeje a algo que ha hecho Punta Cana en República Dominicana. Claro, ahí las
20 circunstancias son diferentes, ahí hay un único desarrollador, que es dueño,
21 ¿verdad?, y obviamente eso no lo tenemos en Costa Rica ni lo pretendemos tener,
22 pero lo que ha hecho este desarrollador es que ha construido centros
23 habitacionales para todos sus empleados, ¿verdad? Eso es una familia
24 específicamente, una familia dominicana que es dueño de Punta Cana. Cuando
25 digo dueño es dueño, ¿verdad?, no es que son dueños porque son mayoritarios,
26 no, no, son los dueños del lugar, ¿verdad? Y entonces ha construido centros
27 habitacionales que le alquila o le vende a sus empleados para que: uno, estén
28 cerca del lugar donde trabajan; dos, no sean producto de especulación por parte
29 de desarrolladores habitacionales; y tres, estos planes habitacionales no vienen
30 solos, sino que vienen acompañados con lo que podríamos llamar plazas

1 comerciales donde hay supermercados y una serie de servicios adicionales, que
2 ahí sí, esta gente en Punta Cana alquila o vende a obviamente gente de comercio,
3 entiéndase, qué sé yo, tiendas, supermercados, etcétera, ¿verdad?, y
4 aparentemente, y de acuerdo con la explicación que el grupo que estuvimos en
5 esa reunión con el señor Presidente escuchamos, ha sido muy exitoso, y entonces
6 desde ese punto de vista salimos de ahí con la convicción de que tenemos que
7 hacer algo en ese sentido, algo que lleve, yo diría, que dos aspectos primordiales:
8 uno, de que sigamos obteniendo el recurso humano que se necesita, ojalá recurso
9 humano de la misma provincia principalmente, pero si no es de la misma
10 provincia, del país, que conforme pasa el tiempo se ha ido... la mano de obra en
11 turismo se ha ido especializando muchísimo. Ok. Entonces ese sería un primer
12 objetivo.

13 Y un segundo objetivo, desde luego, es que continuemos en un proceso de
14 desarrollo en la zona de Guanacaste, ya no únicamente en el área de Papagayo,
15 aunque todo lo que estábamos hablando esta mañana aquí va más orientado a lo
16 que es el desarrollo del Golfo de Papagayo, pero que mantenga a la provincia de
17 Guanacaste como uno de los principales destinos turísticos del país, dicho sea de
18 paso y para información general de ustedes, es el segundo destino más visitado
19 en Costa Rica. El primer destino más visitado en Costa Rica por los turistas
20 extranjeros son las llanuras del norte, todo lo que es Arenal y toda esa cuestión.

21 Y entonces ahí, con esos dos objetivos, iniciamos los contactos con doña Gaby y
22 con doña Gretel para exponerles la idea, y producto de eso es esta reunión de
23 hoy.

24 Yo... bueno el ICT, hemos desarrollado un primer concepto que queremos
25 compartir con ustedes, pero obviamente a partir de ahí faltaría bastante trabajo,
26 que es el que pretenderíamos hacer en conjunto con ustedes, y probablemente
27 con otras instancias, que ustedes sabrán mejor que nosotros quienes pueden ser,
28 para que, en un plazo, ojalá corto, dentro de lo que en este país podemos llamar
29 corto, tengamos algo en el sentido que les explicaba anteriormente. Para eso
30 estamos tomando un terreno, digo, para la propuesta estamos tomando un terreno

que pertenece al desarrollo de Papagayo, que es administrado enteramente por nosotros, ICT, y que pertenece totalmente a la Institución, para hacerles una propuesta básica inicial que iremos desarrollando de acuerdo con el INVU, que ustedes como Institución nos den, desde luego, si es que hay interés en seguir adelante, y que podría llevar a que tengamos en Guanacaste y en esta área de Papagayo un desarrollo habitacional que tenga las características que todos los costarricenses que trabajamos honradamente deberíamos tener. Para eso yo le voy a pedir a don Henry que les haga una presentación muy puntual de qué es lo que estamos pensando, y después, con todo gusto, si doña Gaby lo permite, abrimos el foro para que nos hagan preguntas, nos hagan comentarios, que nos permitan ampliar la idea. Les agradezco mucho la atención a esto y le pediría a Henry que entonces haga la presentación y que nos permitan compartir pantalla, por favor. Gracias.

Sr. Henry Wong: Buenos días. Muchas gracias Ministro. Voy a compartir pantalla. Inicialmente quiero que nos ubiquemos en Papagayo. ¿Ya están viendo la pantalla? Ok, como ustedes conocen, Papagayo está muy cerca de lo que es el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber en Guanacaste, básicamente estamos a 18 kilómetros, y es todo lo que ustedes ven aquí marcado con color. El Estado pues adquirió todos estos terrenos y el Ministro se refiere puntualmente a esta mancha que está ubicada acá. Este es el pueblo de Playa de Panamá, y alrededor de este terreno, que es el que tenemos nosotros en disponibilidad, son 134.8 hectáreas, de acuerdo a nuestros principios orientadores en Papagayo, que son lineamientos técnicos para poder... es como un Plan Regulador para Papagayo donde se regulan alturas máximas de 14 metros, la huella constructiva, y llámese huella constructiva todo aquello que se encuentra ubicado sobre el terreno y que tiene su cobertura total es de un 30%. El 70% tiene que quedar en área no constructiva. Tenemos también la densidad, que son la cantidad de habitaciones que se pueden construir. En Papagayo la densidad son 20 habitaciones por cada hectárea. Además de eso tenemos regulaciones ambientales que tienen que ver con el tema del uso del manejo de las aguas residuales, que tiene que ser por

1 medio de plantas de tratamiento de aguas residuales y tiene que ser reutilizada
2 para riego; y hay elementos técnicos después con colores, con texturas, con
3 techos, etcétera, etcétera, etcétera. Aquí son 134.8 hectáreas que tenemos
4 pensados que pueden ser utilizadas para este proyecto que el Ministro estaba
5 explicando, eso nos da un máximo de 2696 habitaciones y una huella de 40.4
6 hectáreas.

7 ¿Cuál sería el mercado de este terreno? ¿Cuál sería la proyección? Bueno,
8 tenemos aproximadamente, de aquí a 7 años, 3000 habitaciones hoteleras nuevas
9 ubicadas en esta zona de Papagayo; además de eso tenemos el vecino, que es el
10 *Hotel Waldorf Astoria* con 188 habitaciones; en la parte más norte de Papagayo
11 tenemos el *Hotel Four Seasons*, tenemos el *Ritz-Carlton*, que recién acaba de
12 abrir, con 229 habitaciones; y todo este proyecto también, cuando empiece a
13 desarrollarse, van a haber alrededor de Papagayo, que ya son proyectos privados,
14 también un proceso de devolución. Esto va a ser una demanda importante, ¿en
15 qué?, en el hospedaje para las personas que trabajan en esos hoteles, llámense
16 operarios, *bartenders*, todo aquel personal que actualmente trabaja en la zona y
17 se tiene que estar desplazando a Playa Hermosa, que está a 3.5 kilómetros; al
18 Coco, que está a 10 kilómetros; a Guardia, que está... perdón, a Sardinal, que
19 está a 13 kilómetros; a Comunidad, que está a 11 kilómetros; cercanías del
20 Aeropuerto de Liberia, que estamos a 18 kilómetros, y ya que existe también
21 Liberia, que estamos a 29 kilómetros.

22 Los que transitan por esta carretera, que es la ruta 21, conocerán que en hora pico
23 trasladarse de Liberia al Aeropuerto se puede durar por lo menos 40 minutos, y a
24 Papagayo una hora o una hora y media. Relativamente eso es caro para los
25 desarrolladores que tienen que trasladarse o poner busetas, y eso es lo que
26 creemos nosotros que es una gran oportunidad, no solamente para poder mejorar
27 el producto que se puede dar a los hoteles con personal mucho más cerca, en un
28 lugar muy cercano a los desarrollos, con un área extensa de 134.8 hectáreas y
29 con todas las condiciones que finalmente tenemos nosotros, que son las alturas
30 de 14 metros y todo lo que hemos conversado. Creo que es una oportunidad

excelente. 3000 habitaciones más o menos estamos hablando de unos 13000 empleos que se estarían generando a partir de esas habitaciones. Es una demanda importante que puede ser abarcada por este proyecto si lo logramos desarrollar en conjunto.

Básicamente esa es la información técnica que tengo para ustedes, pero creo que es muy importante también que en algún momento podamos programar una gira a sitio para que también ustedes puedan conocer el lugar y verlo con sus propios ojos, y también importante hacer estudios sobre la zona, el estudio de mercado, ver la parte ambiental también, tenemos que ahondar un poquito en ese tema, pero con un área de 70% que dejemos libre es suficiente, y ya ustedes aquí podrán ver muchas áreas que están... casi que son ejecutables, son pastos. En sitio pues ya podemos ver algunos detalles y también con el apoyo de otras instituciones del Estado, pero creo que es una buena oportunidad para poder avanzar en este proyecto que el Ministro estaba comentando.

MBA. Rodríguez López: Gracias, Henry.

Doña Gaby, estamos a sus órdenes.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, don William y don Henry.

¿No sé si los señores Directores tienen consultas? Yo creo que tal vez durante la presentación... Ahí veo que don Virgilio tiene la mano levantada, ya le voy a dar la palabra... Tal vez durante la presentación ustedes se quedaron como, ¿qué tiene que ver esto con el INVU?, ¿verdad?, y más por el tema de turismo y demás, pero yo creo que, como bien lo explicó don William y don Henry, estamos a las puertas de poder marcar una transición con respecto a los proyectos que se han venido gestionando desde el INVU. Entonces yo creo que es una buena oportunidad, ustedes muy bien se han acercado a mí y me han manifestado eso, ¿verdad?, que han querido generar un cambio en el INVU con respecto a los proyectos que se han venido desarrollando, y yo creo que esta podría ser una buena iniciativa para iniciar. Así que le doy la palabra a don Virgilio, que es el que la tiene levantada, para que pueda hacer la consulta. Adelante Virgilio.

Directivo Calvo González: Gracias, doña Gabriela.

1 Bueno, buenos días don William y don Henry. Muy interesante el proyecto,
2 realmente veo que hay una necesidad definitiva. Casualmente ahora que, don
3 William, usted estaba hablando, me surgió una duda, y fue que procuráramos no
4 hacer un enclave separado que sea conveniente en localización, pero que quede
5 totalmente separado de la malla urbana. Y estaba yo consultando el *Maps* y
6 casualmente llegué al poblado de Panamá por ubicación y todo, así que cuando
7 don Henry explicó que es ahí, a mí me parece genial porque ya la trama urbana
8 existe, ¿verdad?, que eso es lo más importante; en consecuencia, servicios y
9 todo, y la cercanía con las playas, así que me parece muy bien la ubicación y solo
10 esperaré entonces ver el desarrollo del proyecto que ustedes van a ir... También
11 será importante la visita, ¿verdad?, me parece, claro que sí, pero de buenas a
12 primeras iniciando, la ubicación me parece genial, y sí entiendo la necesidad del
13 proyecto. Muchas gracias.

14 **MBA. Rodríguez López:** Gracias a usted.

15 Doña Gaby, ¿me permite un segundito?

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Adelante, don William, claro que sí.

17 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

18 Don Virgilio, usted tiene el nombre de un ilustre ciudadano de este país, ¿es
19 familia de él?, ¿sí?

20 **Directivo Calvo González:** Debería de ser en este caso mi abuelo, que fue
21 Vicepresidente de la República.

22 **MBA. Rodríguez López:** Sí señor. Sí señor.

23 **Directivo Calvo González:** Gracias. Muy amable por reconocerlo. Gracias.

24 **MBA. Rodríguez López:** Vean, sí, tal vez en aras de haber sido concisos
25 omitimos algunas cosas, por eso este espacio de preguntas y respuestas es muy
26 importante. Sí, definitivamente Playa Panamá es el centro urbano más importante
27 dentro de Papagayo, ¿verdad?, y con una serie de necesidades que no se limitan
28 a la parte puramente de vivienda, tienen otras necesidades que nosotros hemos
29 ido solventando con ellos, necesidades en la parte de seguridad, construimos las
30 instalaciones para la sede de la policía turística de la zona, una de las primeras

1 sedes que construimos para seguridad pública, ya después construimos otras, hay
2 otra serie de necesidades que estamos trabajando con ellos y que probablemente
3 tenemos que integrarlos a toda esta cuestión que estamos hablando, necesidad
4 de un cementerio, necesidad, que para ellos es una necesidad y soy respetuoso
5 del asunto, de un redondel de toros que quieren tener como una atracción propia
6 de los pobladores de esa zona, etcétera, etcétera, y estamos trabajando con ellos,
7 hay una asociación de vecinos con la que tenemos permanente contacto en ese
8 sentido, pero tal vez aquí es importante, vean, este es un proyecto que nosotros
9 por sí solos, como ICT, jamás podríamos desarrollar, es decir, aquí tenemos que
10 hacer una mancuerna entre nosotros y probablemente, como bien lo decía don
11 Henry, con otras instituciones estatales que son importantes en este proceso, ni se
12 diga Acueductos y Alcantarillados, el ICE, y toda esa cuestión.

13 Entonces el tema, yo nada más hago referencia a esto para decirles, no sería un
14 proyecto del ICT, sería un proyecto ICT-INVU, ¿verdad?, ICT-INVU con una
15 mancuerna muy sólida en este caso, siempre y cuando desde luego ustedes lo
16 vean como parte de un desarrollo importante para la institución que ustedes
17 lideran. Así es que, nada, quería hacer esos comentarios nada más, y desde luego
18 quedo, quedamos, Henry y yo a las órdenes de don Juan Carlos para cualquier
19 consulta o comentario.

20 **Directivo Sanabria Murillo:** Buenos días don William y don Henry. Bueno, el
21 proyecto es lindísimo en términos de que al final construye comunidad y no solo
22 edificación, ¿verdad?, porque al final tiene un tema ahí que creo que es de lo más
23 valioso y que puede construir algunos principios, prototipos, que después se
24 lleven, digamos, a algún otro tipo de edificación. Sería interesante ver esa... no sé
25 si tienen algún perfil de ese tema de, por ejemplo, de vivienda un poquito más
26 permanente que permita un arraigo a un porcentaje de la población versus la que
27 es itinerante, para tener ese balance que al final construye seguridad, no como las
28 villas olímpicas, ¿verdad?, que llega y entra y sale, ¿verdad?, que genera una
29 dosificación muy interesante que hace que la gente que vive en el lugar, no solo

1 los hoteleros, sino la gente del lugar, los quiera tener cerca, ¿verdad?, es una
2 comunidad muy saludable, entonces eso es bonito, ¿verdad?, ese balance.

3 Lo otro es que en términos no... me imagino que lo han estado viendo, ¿verdad?,
4 el tema de qué tan complejo o se hacía una habilitación del sitio, digamos, yo creo
5 que eso es bonito verlo en una visita, ¿verdad?, en términos de cómo es el lugar
6 para la habilitación del mismo, ¿qué tan complejo es en términos de cuánto
7 aporta, digamos, en costo versus el desarrollo de la edificación? Esa es una
8 preguntita por ahí.

9 Y una que me faltó, cuando hablábamos de que son más o menos de 2600 a 3000
10 habitaciones, ¿verdad?, lo que podría desarrollarse en el proyecto y que genera
11 13000 empleos, ¿pero esos 13000 empleados son los que irían acá? ¿o estamos
12 hablando de esas habitaciones tipo de múltiples personas por habitación, que es
13 del trabajador temporal? O cuando hablan de ese tipo de perfil de habitación, ¿qué
14 han pensado, digamos, en términos de... sí, de perfil de espacio?, digámoslo así

15 **MBA. Rodríguez López:** Claro. ¿Me permite, doña Gaby?

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Adelante, claro que sí, don William.

17 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

18 Bueno, vea, el comentario y las preguntas de verdad que nos llevan a ampliar lo
19 que hemos hablado y tenemos que ser claros con un tema que para nosotros
20 desde el punto de vista turístico no nos sentimos responsables, pero que es una
21 cuestión que está ocurriendo y tampoco la podemos ignorar, y es un tema que
22 probablemente ustedes lo han oído mucho en los últimos tiempos, que es el
23 concepto de gentrificación, ¿verdad?, entendiendo por gentrificación ese
24 desplazamiento que se produce de los pobladores locales por especialmente
25 ciudadanos de otros países que vienen, compran propiedades cercanas a la playa
26 y toda esa cuestión, que siempre estuvieron poblados por costarricenses, y que
27 atraídos estos costarricenses dueños por la plata que les ofrecen y cosas así por
28 el estilo, venden y se van desplazando hacia otras áreas, digamos, que no son las
29 originales de ellos. Insisto, nosotros como sector turismo no nos sentimos
30 culpables de esa situación porque nosotros no vendemos propiedades, pero sí hay

una realidad de que el país se ha vuelto un destino turístico interesante, y desde ese punto de vista no es solo la gente que viene se queda en promedio entre 12 y 13 días y se devuelve a su lugar de residencia, sino que se da ese concepto de *second homes* que ustedes han oído y que evidentemente ha tenido un desplazamiento de gente.

Ok, entonces con este tipo de proyectos que les estamos hablando, una de las cosas que queremos también atacar, en la medida de lo posible, es el concepto de gentrificación, lo cual probablemente nos llevaría... y ahí yo le voy a pedir a Henry que elabore un poquito más al respecto, con lo cual nos llevaría probablemente en mi visión, perdón, yo soy neófito en este tema, en mi visión hay dos tipos de... ¿de qué?, de clientes, podríamos decir, un cliente tal vez bastante local, bastante guanacasteco, por decirlo de alguna forma, que quiera comprar bajo condiciones apropiadas un apartamento, yo no sé cómo llamarlo, una vivienda que se acople a sus ingresos y necesidades, entonces ahí tendremos un propietario de vivienda, pero no hay duda de que también ese otro concepto de habitación para migrantes, que son personas no necesariamente extranjeras, que son... Esto no tiene nada con turismo, esto es para residencias de locales y trabajadores, que cuando digo locales son costarricenses, pero no necesariamente tienen que ser ticos de nacimiento, hay mucho extranjero, ustedes saben, trabajando en turismo en este país, que les interesa tener un alquiler a un precio adecuado que le permita maximizar los ingresos que tengan. Esos son los dos tipos de clientes que yo visualizo, ¿verdad?, pero yo le pediría a Henry que elabore un poquito más al respecto para que me complemente el criterio en ese sentido. Por favor, Henry.

Sr. Henry Wong: Sí señor.

Don Juan Carlos, sí, también... bueno, cuando me refería a las 3000 habitaciones, son 3000 nuevas habitaciones complemento a las 1250 más o menos que existen actualmente, y en este momento ya hay una demanda importante de hospedaje que lo que hace es incrementar ese costo, como lo explicaba el señor Ministro. Más o menos la relación son 3 habitaciones, 3.5 habitaciones por... perdón, 3-5 personas por habitación, que nos lleva casi a los 13000 empleos, y estamos

1 pensando que todo eso es sobre todo el empleo de puestos medios, medios-
2 bajos, y algunos posiblemente, depende del producto que se pueda ofrecer,
3 habrán algunos gerentes o jefes o coordinadores que puedan tener acceso a estas
4 edificaciones, estas residencias que se puedan construir, pero sobre todo es
5 mucho personal operario nivel medio, nivel bajo, que actualmente se están
6 desplazando al Coco, a Hermosa, Sardinal, y ya actualmente, viendo que la
7 demanda y el precio están muy elevados, se están desplazando hasta Liberia. Yo
8 converso todo el tiempo que voy a la zona con los muchachos que trabajan en los
9 hoteles y voy preguntando: *mirá, ¿de dónde venís vos? -Yo vengo de Alajuela. Yo*
10 *me vine para acá a vivir. Viví en Heredia, viví en Cartago, viví en San Carlos,*
11 *Sarchí, y ahora vivo en esta zona porque aquí está mi empleo actualmente. - ¿Y*
12 *dónde estás radicando? -Bueno, al principio vivía con dos-tres personas en El*
13 *Coco, pero se encareció mucho, ahora estamos viviendo en Liberia y duramos*
14 *hasta hora, hora y media desplazándonos. -* Entonces por ahí es, ese es el... creo
15 que ese es el *target*, ese es el mercado meta al que deberíamos de apuntar,
16 porque si estamos hablando de residencia privada, gerentes generales y ya líneas
17 más arriba, pues el producto posiblemente que ellos vayan a querer va a ser otro.
18 Hay agua en la zona para este proyecto y hemos coordinado ya desde hace
19 mucho tiempo con el AyA realizar infraestructura, y la electrificación también está
20 llegando a la zona, ya hay un pueblo que está ahí en este momento, que es el
21 pueblo Playa Panamá, y esto también pues va a hacer que este pueblo se vea
22 beneficiado de muchas cosas, la pulpería que actualmente existe, el
23 supermercado, los servicios que actualmente se dan, pues van a ayudar a que
24 estas personas puedan mejorar su encadenamiento socioeconómico, y
25 básicamente por ahí es la línea que estamos pensando nosotros en el producto
26 que ustedes podrían optar.

27 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias, don Henry.

28 En el uso de la palabra doña Alicia, doña María Fernanda y nuevamente don
29 Virgilio. Adelante doña Alicia.

30 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias.

1 Buenos días. Buenos días señor Ministro.

2 **MBA. Rodríguez López:** Buenos días.

3 **Directiva Borja Rodríguez:** Y buenos días, don Henry.

4 Agradecerle su presencia en esta reunión de Junta Directiva, don William, creo
5 que los miembros de Junta Directiva del Instituto no tenemos el honor usualmente
6 de recibir a un Ministro en nuestras sesiones de Junta Directiva, entonces nos
7 complace mucho su participación el día de hoy en esta Sesión Extraordinaria, y
8 pues agradecerle a doña Gabriela la coordinación correspondiente, y también la
9 participación de don Henry. Yo tenía dos consultas, don William, una... pero ya la
10 evacuó don Henry con esta última consulta, que casualmente le evacuó a don
11 Juan Carlos, creo que ya, que precisamente era con respecto al producto que
12 puede generar INVU respecto a esta demanda que se requiere en vivienda en la
13 zona.

14 Ahora bien, la otra consulta que yo quería era desde el punto de vista jurídico,
15 ¿este es el proyecto...?, tiene acciones de inconstitucionalidad, nosotros, correcto,
16 en Costa Rica tenemos estos temas donde los grupos, algunos, establecen que
17 los proyectos de alguna medida tienen algunos temas que incumplen con ciertos
18 principios ambientales, de alguna manera con respecto a la densidad. ¿Cuál es el
19 proceso que lleva este proyecto respecto a este tema en cuanto a la comunidad?
20 Sé que don William comentó sobre la asociación de vecinos, pero me gustaría
21 más como en ese tema jurídico, ¿cuál es el camino que lleva el proyecto o si tiene
22 alguna acción presentada, etcétera?

23 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

24 ¿Me permite, doña Gaby?

25 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Adelante don William.

26 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

27 Muchas gracias por sus conceptos y muchas gracias por la pregunta. Vea, yo creo
28 que no hay proyecto más regulado en este país, en todo lo que se refiere a uso de
29 suelo, que Papagayo, ¿verdad?, ya Henry les explicó que hay un permiso de uso
30 de suelo que permite nada más el 30% de la utilización de los terrenos

1 concesionados, es decir, el 70% tiene que quedar en área verde; tenemos también
2 una serie de limitaciones en cuanto a alturas, que también ya don Henry explicó; y
3 bueno, hay una utilización con relación a colores en la zona, colores que se
4 pueden pintar los edificios; hay también una serie de regulaciones referente a
5 aleros, cuánto se pueden extender; qué sé yo. No hay, no hay, eso estoy seguro,
6 que no hay un proyecto de desarrollo más regulado en Costa Rica que Papagayo,
7 pero bueno, efectivamente eso ha llevado a la intervención de algunas
8 organizaciones que respetamos, pero evidentemente no compartimos, y hemos
9 ido ganando uno tras otro las demandas que se han presentado ante diferentes
10 instituciones de tipo judicial, incluyendo la Sala Constitucional, sobre todo de
11 conservacionistas que quieren ir más allá, digamos, de lo que hoy tenemos,
12 ¿verdad?, y desafortunadamente, y voy a decirlo con esa palabra que tal vez es
13 un poco fuerte, desafortunadamente estamos en una campaña política en donde
14 un grupo político especialmente ha tomado el tema de la conservación y de la
15 gentrificación como bandera política y eso le ha incrementado algún ruido a
16 algunas cosas.

17 Hoy es un primer acercamiento con ustedes, pero si hay más, como esperaríamos
18 que ocurra, les mostraremos no solo en sitio, que es fundamental que podamos ir
19 por allá, de lo que estamos hablando, sino tenemos una serie de materiales para
20 acciones que hemos venido definiendo con cuatro grupos específicos. Nosotros
21 eso todo lo tenemos bien definido y planteado, quiénes son los grupos de presión,
22 con quién tenemos que hablar, etcétera, etcétera, y tenemos una serie de material
23 audiovisual que nos gustaría en algún momento compartir con ustedes para que
24 vean qué es lo que hay y lo que existe y el beneficio que ha traído.

25 Pero bueno, volviendo a la pregunta suya, doña Alicia, sí, hay en estos momentos
26 un Recurso de Inconstitucionalidad, presentado ante la Sala Constitucional, que
27 no tiene nada que ver con este tema, tiene que ver sobre la “prevalecencia” de
28 una ley especial sobre una ley general. La ley especial es la que creó el país hace
29 30 y pico de años, en donde le dio sentido jurídico a todo esto que hemos venido
30 hablando y le dio la potestad administrativa al ICT para desarrollar todos estos

1 terrenos. ¿Ok? La misma Sala Constitucional se ha pronunciado no una, sino
2 varias veces sobre la “prevalecencia” de la ley especial sobre la ley general. Ok,
3 no es nada nuevo, nada más que son, para utilizar términos periodísticos, son
4 refritos que se dan con el paso del tiempo en virtud de intereses que salen.

5 En estos momentos hay una demanda en ese sentido, planteada muy
6 recientemente por una organización ahí en Guanacaste, que consideramos que va
7 a tomar alrededor de 2 a 3 años, que es lo que ha durado la Sala en resoluciones
8 anteriores similares, ¿verdad?, y como hay abundante jurisprudencia en ese
9 sentido, estamos seguros que la respuesta no puede ser otra que la que ya se ha
10 dado por la misma Sala Constitucional, en el sentido de que la “prevalecencia” de
11 la ley especial es clara sobre otras leyes generales que tienen que ver con SINAC,
12 SETENA, y toda esa cuestión.

13 Dicho eso, y espero haber contestado su punto, el terreno que nosotros
14 estaríamos ofreciendo para esto es un terreno del ICT que está fuera de las
15 coordenadas del proyecto de Papagayo. Que está fuera quiero decir que está en
16 los linderos de Papagayo, ¿verdad?, porque dentro de Papagayo nosotros no
17 podríamos ofrecerles este terreno porque está regulado por lo que dice la ley
18 especial, ¿verdad?, y en ese aspecto, digamos, es distancia de caminado, para
19 decirlo de alguna forma, con relación a los proyectos que están dentro de
20 Papagayo, pero está fuera de Papagayo. Lo que quiero decir enfáticamente es
21 que no está regulado por lo que dice la ley especial de Papagayo, en donde se
22 pueden hacer algunas cosas, digamos, adicionales. No quisiéramos, no
23 quisiéramos cambiar lo que está dentro de Papagayo en lo fundamental en
24 términos de desarrollo constructivo y todas esas cosas, pero para tranquilidad de
25 todos ustedes, si es que hay inquietud en ese sentido, el terreno que habló Henry
26 es un terreno que está fuera de los linderos de Papagayo, que no está afectado
27 por las condiciones de Papagayo. ¿Ok?

28 Henry, ¿quieres agregar algo en ese sentido?

29 **Sr. Henry Wong:** Sí señor. También adicionalmente, Ministro, es importante tal
30 vez entender cuál es el proceso o el flujo de la tramitología de un proyecto en

Papagayo, en este caso colindante. Inicia siempre con una primera revisión de esta Dirección Ejecutiva para efectos del cumplimiento de la actual normativa, pero eso no exime a que ningún proyecto que esté dentro de Papagayo, que esté colindando con Papagayo o fuera de Papagayo, tenga que hacer el trámite ante SETENA con el permiso de aprovechamiento de árboles, permiso para movimiento de tierras, el D1, el D2. No exime a ningún proyecto en Papagayo de esa tramitología, igual lleva el mismo curso que lleva cualquier proyecto que requiere permiso de construcción de la municipalidad, entonces para efectos nuestros siempre ha sido muy transparente en el sentido de que no existe... no se exime a ningún proyecto en Papagayo para poder evadir o poder... tal vez la palabra no sea evadir, tal vez suprimir alguna aprobación ambiental que se requiera. Todos los proyectos en Papagayo, además de la regulación técnica que tenemos nosotros, tienen que pasar por permiso de construcción, y eso requiere toda la tramitología de SETENA, Bomberos, Caja, etcétera, etcétera, etcétera. Entonces por ahí también tienen que estar tranquilos con ese o esa parte del proyecto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Doña María Fernanda y don Virgilio.

Nada más una cosita, compañeros, yo me... como ustedes vieron, yo me trasladé durante la sesión en el vehículo porque tengo que atender una reunión a las 10. Ya yo llegué al sitio, entonces yo ya prácticamente tendría que desconectarme, pero no quisiera cortar aquí las consultas, entonces más bien lo que voy a hacer es que le voy a pedir a doña Alicia que me... que asuma la Presidencia en este momento, ¿verdad? Ya para la parte de consultas quedaría doña María Fernanda y don Virgilio, no sé si hay alguna otra consulta, para que doña Alicia me haga el favor de cerrar la sesión, y agradecerle al señor Ministro, don William, y a don Henry, ¿verdad?, compartir este gran proyecto con mis compañeros, y espero que sea de bien recibir, ¿verdad?, y que no sea la primera reunión que podamos concretar y que pronto pues estemos tratando de materializar eso.

Ahí veo que don Rodolfo también alzó la mano, entonces, doña Alicia, en este momento yo le cedo la Presidencia y yo me voy a desconectar para poder atender mi compromiso. Les agradezco mucho y que tengan muy buen día.

Directiva Borja Rodríguez: Buenos días, doña Gabriela. Perfecto.

Adelante doña María Fernanda.

[Al ser las 9:48 a.m. abandona la sesión la Sra. Presidente Madrigal Garro para atender asuntos propios del cargo. A partir de este momento preside la Directiva Alicia Borja Rodríguez.]

Directiva Durán Baltodano: Hola, buenos días, muchas gracias al señor Ministro y a don Henry. Ahora que menciona la parte, digamos, de tramitología, creo que es importante también como definir bien cuál va a ser la naturaleza de un proyecto como este, o sea, si va a ir como un tipo de declaratoria de interés social, de tal forma que las viviendas a las que las personas tengan acceso van a tener algún tipo de restricción de venta, de que no la puedan vender por los primeros diez años, como se hace en los proyectos de interés social regulares, o se va a manejar como diferentes condominios donde se pueda también poner la regla, o dentro de los reglamentos, que no se puedan utilizar las viviendas como *Airbnb*, porque entonces también lo que se está generando es... o se podría generar es que personas de la zona también, o sea, utilicen el proyecto para invertir y dejen de lado a las personas que realmente están necesitando las viviendas, o sea, porque como decían ustedes, muchos de los que trabajan en la zona de Papagayo, y los conozco porque mi familia es de Guanacaste, conozco muchas personas en esa situación que tienen que viajar de Liberia a Papagayo y así, pero al mismo tiempo, si se da la apertura a que cualquiera pueda adquirir las casas sin un estudio previo, terminamos en lo mismo, o sea, con sobre costos, con alquileres altísimos y así, entonces hay que ver cuáles van a ser las pautas para el proyecto que limiten ese tipo de acciones.

MBA. Rodríguez López: ¿Me permite, doña Alicia?

Directiva Borja Rodríguez: Por supuesto don William, adelante, claro que sí.

MBA. Rodríguez López: Gracias, muy amable.

1 Veán, yo, doña María Fernanda, verdaderamente esperarí que ese sea el aporte
2 que ustedes hacen en estos procesos, ¿verdad?, es decir, nosotros no somos
3 expertos en todas esas cosas que usted nos acaba de decir, que me parecen
4 muy, muy, importantes, de verdad, ¿verdad? Lo que nos gustaría dejar claro es
5 que no estamos hablando de ningún proyecto de tipo turístico, jamás para renta de
6 *Airbnb* ni cosas así por el estilo. Las restricciones que ustedes propongan para
7 que verdaderamente se convierta esto, que podríamos construir, en vivienda digna
8 y asequible para todas las personas que trabajan en la zona, es lo que
9 pretendemos, ojalá restringir efectivamente que puedan alquilar o que puedan
10 dedicar a *Airbnb* o que puedan hacer otro tipo de negocios que yo en estos
11 momentos, por desconocedor de la labor que ustedes realizan, no visualizo, pero
12 que obviamente no es la pretensión de lo que les estamos hablando esta mañana.
13 La pretensión es que sea absolutamente de vivienda para que las personas que
14 viven y trabajan en la región puedan tener una vivienda digna que les permita vivir
15 con mejor calidad de vida. Eso lo queremos dejar claro. Todo lo demás son
16 aspectos que apreciaríamos que ustedes nos aporten para hacer eso realidad.

17 **Directiva Borja Rodríguez:** Perfecto, muchas gracias don William.

18 Adelante, tenía la palabra don Virgilio, entiendo que ya no va a hacer la consulta,
19 ¿es correcto?

20 **Directivo Calvo González:** Sí, doña Alicia, gracias. Es que era más o menos la
21 pregunta de María Fernanda, y ya ...

22 **Directiva Borja Rodríguez:** Ah, ok.

23 **Directivo Calvo González:** Muchas gracias a don William por responderla.

24 **Directiva Borja Rodríguez:** Perfecto, muchas gracias, don Virgilio.

25 Adelante don Rodolfo.

26 **Directivo Freer Campos:** Muchas gracias.

27 Bienvenido don William, un placer verlo por acá.

28 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

29 **Directivo Freer Campos:** Lo hemos visto o nos hemos visto en las reuniones de
30 CIMAT, entonces es un gusto tenerlo por acá también. Bueno, la consulta es un

poco igual en la que llevaba María Fernanda, que cuál iba a ser la... digamos, el público meta al cual iba a ser dirigida ese tipo de vivienda, y ahora lo mencionó doña Gaby a manera de reflexión, que por qué le interesaba la presencia del INVU en este desarrollo, en conocimiento de esto, entonces la pregunta es muy válida, ¿qué es lo que requiere el ICT o este proyecto de parte de la Junta Directiva del INVU?, porque, y le soy muy sincero, además del conocimiento, que lo agradezco enormemente, que el proyecto es sumamente atractivo, que vendrá a llenar un vacío que hay en la zona, me gustaría conocer exactamente qué, puntualmente ¿qué requieren de nosotros?, para ver si está dentro de nuestras prerrogativas poderles colaborar debidamente, ¿verdad? Gracias.

MBA. Rodríguez López: Gracias a usted.

¿Me permite, doña Alicia?

Directiva Borja Rodríguez: Adelante. Adelante, por favor.

MBA. Rodríguez López: Gracias.

Veán, precisamente hemos tenido hasta el día de hoy dos reuniones previas, una tanto con doña Gretel como con doña Gaby, otra solo con doña Gaby, un poco para pelotear qué es lo que queremos como... y ya no estoy hablando como ICT, aquí estoy hablando como Gobierno, ¿verdad?, ¿qué es lo que queremos como Gobierno?, porque hay una realidad, y la realidad es que tenemos un polo turístico de gran atractivo que se ha posicionado muy bien como un destino, y tal vez suene fuerte decirlo, pero es una tendencia mundial muy, muy, en desarrollo en estos momentos, lo que se llama turismo de lujo, y en estos momentos ese turismo de lujo es lo que ha atraído las inversiones que tenemos hoy ahí en Papagayo, pero los trabajadores no son de lujo, los trabajadores son trabajadores comunes y corrientes, como todos conocemos: salonereros, *bartenders*, botones, personas de recepción, etcétera, etcétera, mucamas. Entonces el objetivo es... y un poco tal vez no es válida la comparación que voy a hacer, don Rodolfo, pero recientemente estuvimos en un desarrollo que como Gobierno fuimos a ver por allá, por... ¿cómo se llama?, La Esperanza, que estoy seguro que ustedes conocen mejor que yo, ¿verdad?, y entonces es algo, guardando las proporciones

1 por el clima y cosas así por el estilo, es algo similar a lo que vemos en estos
2 desarrollos que han venido haciendo ustedes en conjunto con el Ministerio de
3 Vivienda, que son viviendas dignas, bonitas, para gente trabajadora, que el día de
4 hoy está siendo golpeada, no sé si será la mejor palabra, está siendo golpeada
5 por una especulación que hay por falta de vivienda en la zona, ¿verdad?,
6 entonces esa es una realidad. Hoy, como les decía al principio de la explicación
7 que les di, es decir, apartamentos que antes valían 300, 400 mil pesos, esos
8 mismos apartamentos, no hay diferencia, no hay... esos mismos apartamentos
9 están en 1000 dólares, ¿verdad?, y eso se refiere a un tema de oferta y demanda,
10 punto, es decir, hay mayor cantidad de gente buscando dónde vivir, están
11 dispuestos a pagar más, y eso se traslada en todo lo que es, al final, la cadena de
12 trabajo y la cadena de servicios. Entonces el objetivo, para ser... simple y
13 sencillamente es proveer de vivienda adecuada a los trabajadores de la zona y
14 que evitemos, hasta donde sea posible, porque sabemos que habrá siempre algo
15 en ese sentido, la gentrificación o el desplazamiento de personas hacia otras
16 zonas que no son de, digamos, de inicio de vida, es decir, que se han tenido que
17 desplazar por otras razones.

18 Pero tal vez, Henry, ¿dónde estás?, tal vez Henry, si querés complementar lo que
19 acabo de decir.

20 **Sr. Henry Wong:** Sí señor. Sí, es que cuando uno visita constantemente la zona e
21 interactúa con la gente, y no solamente con la gente que está trabajando en los
22 hoteles, sino la que trabaja en proyectos cercanos de cualquier tipo o índole, de
23 turismo, comercial, uno se va dando cuenta de que hace falta un lugar donde se
24 puedan desarrollar habitaciones o residencias y casas de acceso a... de mejor
25 acceso económicamente, y aquí lo que estoy diciendo es lo mismo que dice el
26 Ministro. Incluso, como lo decía bien María Fernanda, ya hay mucha gente que
27 anteriormente “accesaba” a casas en El Coco, en Hermosa, cerca de la zona, de
28 camino, y mucha gente que ha ido construyendo, tienen precios muy elevados y la
29 gente ha tenido que recurrir a trasladarse a zonas más lejanas de su lugar de
30 trabajo, y esto repercute, y lo vemos nosotros todos los días, estar manejando

1 nosotros una hora, hora y media, para trasladarnos a nuestro lugar de trabajo, ya
2 uno llega un poco agotado, además de esto son horarios donde la gente no sale
3 todo el tiempo a las 4 o 5 de la tarde como nosotros, son horarios donde la gente
4 entra a las 6 de la mañana, salen a las 2, y los otros entran y salen a las 10 de la
5 noche, a esas horas también no existe el transporte normal de bus público, y
6 muchas veces los recorridos que hacen estas personas, porque es un bus que
7 pone la empresa, la gente va llegando una hora, hora y media después a su casa,
8 y de eso tiene que llegar a su casa a encargarse de los quehaceres normales, eso
9 genera también en el personal un desgaste emocional.

10 Entonces, mucho de esto es pensando en eso, que la gente tenga recorridos
11 mucho más cortos, que su calidad de vida también pueda mejorar. Con eso
12 estaríamos afectando directamente a la vialidad, al tránsito, desplazamientos
13 cortos pueden evitar esas presas que actualmente se dan camino hacia Liberia o a
14 la misma zona, y yo creo que eso es parte también del espíritu de poder tener un
15 proyecto de estos muy cerca de la zona de estos hoteles o de estos lugares que
16 demandan mucho personal.

17 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias, don Henry.

18 No tengo más Directores que hayan solicitado la palabra, por lo tanto, me parece...
19 Ah, muy bien, don Álvaro.

20 **Directivo Guillén Mora:** Sí, muchas gracias.

21 Igualmente agradecerle tanto al Ministro como a don Henry su participación. No sé
22 si me perdí en algún momento, pero hago la pregunta, ¿el diseño y financiamiento
23 de este proyecto de dónde proviene o de dónde se espera que provenga?

24 **MBA. Rodríguez López:** ¿Me permite, doña Alicia?

25 **Directiva Borja Rodríguez:** Claro que sí. Adelante, don William, por favor.

26 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

27 Vean, aquí la estructuración de eso se ha hablado muy poco todavía, lo que
28 hablamos con doña Gretel y doña Gaby en esas dos sesiones previas que hemos
29 tenido, es que básicamente nosotros como ICT pondríamos el terreno en las
30 dimensiones que ya se ha dicho, y que la estructuración del financiamiento podría

1 salir de algo parecido que ustedes han hecho, un fideicomiso del Banco Nacional,
2 así lo dijeron en su momento doña Gretel y doña Gaby, parece que ya tienen una
3 experiencia con los señores del Banco Nacional, que les ayudaría, digamos, no a
4 partir de cero, sino a ya capitalizar esa experiencia que han tenido con ellos, pero
5 desde luego la participación económica de instituciones financieras, cito el Banco
6 Nacional porque ellas fueron las que citaron ese Banco, pero me parece que hay
7 otras posibilidades que no necesariamente tienen que ser de un solo banco ni de
8 un banco estatal, pueden ser de otros bancos. Entonces nosotros pondríamos el
9 terreno para que se desarrolle ahí y la estructuración siguiente en cuanto a
10 financiamiento, la construcción, etcétera, etcétera, ya obviamente tendría que
11 encontrarse un mecanismo adecuado para que capitalicemos todo esto que ya de
12 por sí tenemos como ventaja, si es que hay un terreno sobre el cual nosotros no
13 tenemos ninguna pretensión de usufructuar económicamente de él, sino más bien
14 que se convierta en una solución social y que obviamente tenga los fines que ya
15 hemos hablado profusamente, así es que por ahí es lo que le podría decir de los...
16 (ininteligible)

17 **Directivo Guillén Mora:** Ok. Y perdón, adicionalmente, ¿a quién le
18 correspondería la venta de los desarrollos habitacionales?

19 **MBA. Rodríguez López:** Por lo menos yo lo que tengo claro es que al ICT no,
20 ¿verdad?, es decir, nosotros no somos vendedores de habitaciones.

21 **Directivo Guillén Mora:** No, no, está bien, como ustedes son los dueños del
22 terreno, por eso pregunto.

23 **MBA. Rodríguez López:** Sí, sí. No, no, yo me imagino que evidentemente esta o
24 estas instituciones financieras, que serían las que tendrían a cargo el fondeo del
25 asunto, me imagino que tienen las estructuras propias o tercerizadas como para
26 hacer esa labor de comercialización.

27 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias, don William.

28 Adelante doña María Fernanda.

29 **Directiva Durán Baltodano:** Muchas gracias, doña Alicia.

1 Digamos, el proyecto aún está en una fase muy de planeación. ¿Se ha
2 considerado, digamos, de aquí a que se pueda ejecutar este proyecto, hacer
3 alianzas con proyectos ya de vivienda que estén en la zona mapeados, así como
4 tipo Sardinal, cerca del Coco, que tengan como un perfil que pueda ser aplicable
5 como para el Bono Crédito, y generar alianzas también con estos proyectos de
6 aquí a que se pueda desarrollar este proyecto?

7 **MBA. Rodríguez López:** ¿Me permite, doña Alicia?

8 **Directiva Borja Rodríguez:** Adelante, don William.

9 **MBA. Rodríguez López:** Gracias.

10 Sí, doña María Fernanda, viera que de eso no hemos hablado, como usted bien lo
11 dice, estamos en una etapa muy, muy, incipiente. Esas dos reuniones, esta es la
12 tercera, en donde Gabriela y Gretel nos pidieron que les presentáramos a ustedes
13 la idea del proyecto. Esta idea hay que materializarla en un proyecto, ¿verdad?, y
14 entonces yo diría que tenemos que definir los próximos pasos para no caminar
15 antes de gatear, ¿verdad?, es decir, esto lo tenemos que llevar con la solidez del
16 caso, máxime que estamos en un proceso de transición, que no sabemos qué
17 puede ocurrir después del 8 de mayo del año entrante, pero, bueno, siendo
18 respetuoso en ese sentido, yo creo que el próximo paso debería ser, si ustedes
19 están de acuerdo, desde luego, en que visitemos la zona, y yo les propondría que
20 enero de por sí es un mes complicado, ¿verdad?, enero es un mes complicado
21 porque ya lo empezamos tardecillo, ahí como el 5 de enero, y bueno, estamos en
22 la recta final de la campaña política y hay mucho ruido por ahí, entonces yo les
23 propondría que hagamos una visita en el mes de febrero, que ya veamos en sitio
24 de qué es lo que estamos hablando, donde ya de manera presencial nos hagamos
25 toda una serie de preguntas, y obviamente nosotros llevaremos, Henry y yo iremos
26 con la gente que creamos oportuna para responder inquietudes con base en lo
27 que hemos hablado esta mañana, y ustedes igualmente se harán acompañar de
28 las personas que ustedes crean prudentes. Henry se encargaría de armar el viaje.
29 Generalmente, si a ustedes les parece bien, generalmente lo hacemos saliendo un
30 viernes de San José, nosotros pondríamos el transporte, ¿verdad?, saldríamos de

1 San José un viernes para estar allá todo ese viernes, dormir allá, a la mañana
2 siguiente, si las condiciones climatológicas nos lo permiten, el mismo día que
3 llegamos les enseñamos el terreno, y les enseñamos los hoteles que están en los
4 alrededores y todo lo que hay que ver ahí, ¿verdad?, y tenemos una reunión, que
5 Henry ya tiene mucha experiencia con esto, organizan algunos de los hoteles
6 donde nos quedemos, para ya empezar a intercambiar, con un poco más de
7 criterio, qué es lo que vamos a hacer.

8 A mí me parece que así, básico, una de las cosas que tenemos que pensar como
9 primer... o de los primeros pasos, es hacer un estudio de mercado, es hacer un
10 estudio de mercado que nos diga quiénes son los posibles compradores o
11 inquilinos de la zona, ¿verdad?, porque empezar sin eso yo creo que es empezar
12 mucho con especulaciones. Entonces no sé si ustedes creen que es importante
13 que en esta gira nos acompañen algunos de los socios financieros que ustedes
14 han utilizado, con base en esa idea que Gaby y Gretel en algún momento
15 esbozaron, adelante, no tenemos ningún problema tampoco, nosotros haremos las
16 coordinaciones del caso también para que ellos tengan las condiciones para el
17 viaje en alojamiento y esas cosas.

18 Así es que por ahí veo yo, doña María Fernanda, qué son los pasos que siguen,
19 ¿verdad?, hay muchas cosas que yo sinceramente no les puedo... ni Henry ni yo
20 les podemos contestar, porque somos desconocedores de la letra menuda de
21 estas cosas. El propósito de esta reunión era contarles: uno, la idea; dos, que
22 tenemos ese terreno y que lo podemos poner para esto; y tres, ojalá que a
23 ustedes les atraiga la idea y sigamos adelante, ¿verdad?, esto no es de soplar y
24 hacer botellas, lo tenemos muy, muy, claro, esto tiene que tener un proceso sólido
25 que nos permita avanzar igualmente con solidez.

26 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias, don William. Bueno, vamos a ver, ya
27 realmente no tenemos más señores Directores y Directoras que tengan la solicitud
28 de uso de la palabra, don William, entonces de esta manera a nosotros nos parece
29 importante lo siguiente, yo creo que sí vale la pena poner un poquito en blanco y
30 negro la hoja de ruta, don William, de lo que todos... se han señalado en esta

sesión de hoy. Agradecerle la presentación, como bien decía usted, de esta idea incipiente, que todavía de alguna manera tenemos. Obviamente que los Directores podríamos señalar que estamos de acuerdo en todo aquello que permita una solución de vivienda y, sobre todo, en ese público meta que usted ha establecido, que es para la clase trabajadora, correcto, haciendo ese estudio de mercado que también usted ha señalado.

Entonces, don William, además me parece también, como usted pudo observar, y también don Henry, como tenemos Directores con diferentes profesiones y con conocimiento, correcto, de algunas... ya de las ideas que han venido, a través de las dudas, esbozando, que se puedan ir planteando precisamente en esa hoja de ruta. Estaríamos de alguna manera...

[Al ser las 10:09 a.m. el Directivo Sanabria Murillo sale temporalmente la sesión virtual por problemas técnicos.]

Directiva Borja Rodríguez: ...también agradecidos porque muchas veces este tipo de proyectos no se eleva a los miembros de Junta Directiva, sino que muchas veces quedan en las manos de la Presidencia Ejecutiva o de la Administración Activa, por lo cual también es importante que en este tipo de proyectos también se conozca la visión de la Junta Directiva en cuanto a todos estos principios rectores, que bien dice don Henry, que tiene el ICT, pero que también desde el INVU también tenemos, correcto, nuestros principios rectores a nivel de vivienda.

Entonces, don William, yo estaría comunicándole a doña Gabriela la posibilidad y la disposición para que hagamos un documento estableciendo preliminarmente esa hoja de ruta de las primeras actividades, entre ellos una gira avanzada, que sería definir fechas y definiendo cuáles miembros de Junta Directiva también podrían participar en esa gira para ir construyendo...

[Al ser las 10:10 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual el Directivo Sanabria Murillo.]

Directiva Borja Rodríguez: ...este proyecto con el conocimiento que nosotros podamos dar, cada uno, desde el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

1 **MBA. Rodríguez López:** Gracias doña Alicia, tal vez permítame hacer una última
2 intervención, si usted está de acuerdo. Yo tengo una magnífica comunicación
3 tanto con Gabriela como con Gretel, y es fluida, pero tal vez, con el afán de no
4 estar molestando a personas que de previo sé que son muy ocupadas, sí sería
5 bueno que nos dijeran una persona focal con la que podamos comunicarnos
6 permanentemente. La persona focal en el ICT sería Henry, ¿verdad?, y Henry les
7 puede compartir ahí mismo su correo y su WhatsApp, lo que Henry quiera
8 compartir, para que esa persona focal que ustedes designen empiece a trabajar
9 con Henry más fluidamente, ¿verdad? Yo sé que todos ustedes, y yo también,
10 somos bastante ocupados, gracias a Dios, y no queremos estar molestando como
11 aquí a todo el mundo. Entonces, si ustedes están de acuerdo, designan a persona
12 focal, que me la pueden comunicar a mí, ahí ya Henry acaba de poner sus
13 coordenadas en el correo, y entonces así avanzamos, ¿verdad?, pensando tal vez
14 la fecha en febrero. Nosotros... a ver, febrero no es un mes fácil en ciertos
15 aspectos, porque Guanacaste para el mes de febrero generalmente tiene mucha
16 visitación turística, ¿verdad?, pero bueno, trataremos de coordinar. Nosotros,
17 como les dije anteriormente, proveeríamos el transporte, las busetas del ICT,
18 donde caben 25 personas; proveeríamos el alojamiento por una noche allá en la
19 zona de Papagayo, probablemente no nos quedaríamos todos, aquí Henry es el
20 especialista, pero por experiencia ya de varios años, probablemente no nos
21 quedaríamos todos en el mismo hotel, porque difícilmente nos van a dar la
22 cantidad de habitaciones que necesitamos en un mismo hotel, pero nos
23 quedaríamos una noche en los hoteles de la zona, y a la mañana siguiente... Ahí
24 es de aprovechar el tiempo, ¿verdad?, es de aprovechar el tiempo, la misma tarde
25 que llegamos tener una reunión probablemente con la Asociación de
26 Desarrolladores de Papagayo, ASOPAPAGAYO se llama, porque es bueno oírlos
27 a ellos también, cuáles son sus necesidades y dónde están sus inquietudes
28 mayores, y al mismo tiempo, si se pudiera, Henry, tener una reunión con los
29 representantes de la comunidad, ¿verdad?, de la comunidad, de manera que

también oigamos las dos partes, el sector empresarial y el sector de la comunidad. Sería un viaje intenso, pero bueno, para eso nos pagan, dijo el Presidente.

Directiva Borja Rodríguez: Perfecto, don William. Bueno, por el momento, nosotros a través... en este momento nos acompaña el Asesor de Presidencia, don José Mendoza, entonces en este momento, por medio de don José Mendoza, le estaríamos comunicando quién sería esa persona interlocutora por parte del INVU, correcto, para continuar también la disposición de la Junta Directiva de estar recibiendo la información que tengamos que recibir o seguir avanzando en esta idea que nos han planteado respecto al proyecto habitacional. Entonces más bien, don William, nos ha quedado, digamos, más bien claro cuál es la intención, digamos, de este proyecto, y al... bueno, proyecto no sé si lo podemos llamar proyecto, ¿correcto?, porque todavía, como bien lo decía usted, ...

[El MBA. Rodríguez López realiza un comentario ininteligible.]

Directiva Borja Rodríguez: Sí, correcto, pero de alguna manera poder ir cocreando con ustedes, digamos, más bien, el proyecto. Desde ese punto de vista, entonces, le indico a don José Mendoza, por favor, que tome nota, don José, del correo del señor Henry Wong, el número de teléfono, y comunicarle por medio del Asesor de Junta... indique quién sería y con quién se estaría coordinando la gira de avanzada, la hoja de ruta, o cualquier otro documento que se requiera desde el seno de la Junta Directiva. Y, bueno, agradecerle.

MBA. Rodríguez López: Los agradecidos somos nosotros, doña Alicia y señores, señoras, somos nosotros. Gracias por este tiempo que ustedes nos han dedicado, estamos convencidos en el ICT, que, si pudiéramos llevar algo así como esto adelante, como la idea que les hemos planteado, sería un gran beneficio para la provincia de Guanacaste especialmente, y desde luego para una serie de actores, que en este caso son parte de esa cadena importantísima que el sector turismo desarrolla. Así es que no podemos expresarles más fuertemente el agradecimiento por este tiempo y esperamos conocerlos a todos en un futuro cercano para seguir desarrollando esta idea. Muchísimas gracias, de verdad que les agradecemos.

Directiva Borja Rodríguez: Muchísimas gracias por su presencia y la de don Henry.

Sra. Henry Wong: Muchas gracias.

Directiva Borja Rodríguez: Y entonces tomamos nota de todo lo que hemos conversado y levantamos la Sesión Extraordinaria de Junta Directiva al ser las 10 horas con 18 minutos. Muchísimas gracias a todos. Hasta luego.

Al ser las diez horas con dieciocho minutos finaliza la sesión.

Arq. Gabriela Madrigal Garro

PRESIDENTE

Licda. Alicia Borja Rodríguez

VICEPRESIDENTE

Xss – Msj*/ Fol. Xss

*****NOTA:** El Acta de la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-033-2025 fue aprobada en Sesión Ordinaria N°JDINVU-004-2026 celebrada el 29 de enero de 2026***



1
2
3
4
5

ÍNDICE

ARTÍCULO ÚNICO 2

- **Presentación del Proyecto Papagayo con el Ministro de Turismo. Instituto Costarricense de Turismo (ICT) 2**