



San José, 28 de febrero del 2025

AL-A-204-2025

Sra. Ligia Flores Guevara
CTA Consultores Turísticos Asociados
Correos electrónicos: lflores@cta-zmt.com dalpizar@cta-zmt.com
Presente

Asunto: Criterio sobre la figura de condohotel y el uso de hospedaje turístico en planes reguladores costeros. Sus notas del 19 y 28 de febrero de 2025.

Estimada señora:

Atendemos de seguido su consulta de referencia, la cual indica textualmente en lo que interesa:

a) Consulta.

Antecedentes:

- 1. De conformidad con determinado Plan Regulador, existe una parcela aprobada en concesión para uso turístico en el Área Planificada para el Desarrollo Turístico de Baja Densidad (TAP-BD), bajo la modalidad de uso de hospedaje.*
- 2. Con base en las regulaciones para el uso turístico en el Área Planificada para el Desarrollo Turístico de Baja Densidad (TAP-BD), los usos permitidos corresponden a los incluidos en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico y el Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas del ICT.*
- 3. Dentro de lo que se quiere realizar en la concesión está la construcción de un edificio de 10 habitaciones, con 2 unidades paralelas independientes de 1 habitación cada uno.*



4. En el artículo 3 y 4 del Decreto Ejecutivo No. 44256-MEIC-TUR correspondiente al Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, se indica que:

Artículo 3º- Para efectos de su clasificación, los establecimientos de hospedaje podrán utilizar la tipología que describa de la manera más apropiada a su empresa, de acuerdo a lo siguiente:

a) *Hotel: Establecimiento que contiene dormitorios con baño privado y que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria. Debe ofrecer los servicios de cafetería, restaurante y bar y es indispensable que cuente con un área para recepción y estacionamiento. Entre el servicio de alojamiento y los servicios complementarios debe existir integralidad y proporcionalidad funcional. Dichas empresas deberán tener un mínimo de 10 habitaciones.*

(...)

c) *Empresas de hospedaje turístico: Todas aquellas que se dediquen permanentemente a brindar servicios de hospedaje turístico, sea con servicios complementarios o sin ellos. Dichas empresas deberán tener un mínimo de 3 habitaciones, donde todas las habitaciones deben contar con baño privado y es indispensable que cuente con un área para recepción y estacionamiento. Dentro de este tipo de empresas se pueden ubicar; por ejemplo, a los glamping, pensiones, cabinas, cabañas, hoteles boutique y albergues que operan en el mercado turístico costarricense.*

Artículo 4º- Los establecimientos de hospedaje turístico podrán operar bajo los sistemas de condohotel o tiempo compartido.

Por lo tanto, nuestra consulta sería:

1. ¿Puedo clasificar el desarrollo que se quiere construir en la concesión como una Empresa de Hospedaje Turístico, según inciso c del artículo 3?

2. Y si esto es posible, ¿esta clasificación y tipología de establecimiento de hospedaje turístico puede ser sometido a condohotel?



Vemos que la diferencia del inciso c al inciso a del artículo 3, es que este tipo de establecimiento no necesita restaurante, cafetería y bar como requisito, tal y como si lo aplicaría si fuese un hotel.

El inciso c dice que se puede aplicar por esta tipología si hay más de 3 habitaciones, parqueo y recepción.

b) Criterio legal.

1) En primera instancia, según el Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico vigente, Decreto Ejecutivo No 44256 del 15 de agosto de 2023 (en adelante el Reglamento), las siguientes son las modalidades de ese tipo de empresas:

“Artículo 3º-Para efectos de su clasificación, los establecimientos de hospedaje podrán utilizar la tipología que describa de la manera más apropiada a su empresa, de acuerdo a lo siguiente:

a) Hotel: Establecimiento que contiene dormitorios con baño privado y que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria. Debe ofrecer los servicios de cafetería, restaurante y bar y es indispensable que cuente con un área para recepción y estacionamiento. Entre el servicio de alojamiento y los servicios complementarios debe existir integralidad y proporcionalidad funcional. Dichas empresas deberán tener un mínimo de 10 habitaciones.

b) Posada de Turismo Rural Comunitario; (TRC): Establecimiento dotado de baño privado, que podrá ofrecer los servicios, de alimentación y que es indispensable cuente con un área para recepción y estacionamiento. Se encuentra localizado en un entorno rural y su actividad es desarrollada por una organización regida por la



Ley de Asociaciones, Ley N° 218 del 8 de agosto de 1939 y sus reformas, o conformada como cooperativa de autogestión de la zona rural, regulada en la Ley de Asociaciones Cooperativas, Ley N° 4179 del 22 de agosto de 1968 y sus reformas. Lo anterior de acuerdo a lo establecido en los artículos 1 y 5 de la Ley de Fomento de Turismo Rural Comunitario, Ley N° 8724, del 17 de julio del año 2009 y sus reformas.

c) Empresas de hospedaje turístico: Todas aquellas que se dediquen permanentemente a brindar servicios de hospedaje turístico, sea con servicios complementarios o sin ellos. Dichas empresas deberán tener un mínimo de 3 habitaciones, donde todas las habitaciones deben contar con baño privado y es indispensable que cuente con un área para recepción y estacionamiento. Dentro de este tipo de empresas se pueden ubicar; por ejemplo, a los glamping, pensiones, cabinas, cabañas, hoteles boutique y albergues que operan en el mercado turístico costarricense.”

2. El mismo reglamento de cita en su artículo 2 establece en cuanto al Condohotel:

Artículo 2º-Para la aplicación de este Reglamento debe entenderse por:

“ Condohotel: Como Condohotel se entenderá la modalidad de operación de hospedaje en la que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas, o aplica principios contenidos en ésta y en la que la explotación hotelera está organizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera, que asume las funciones correspondientes a los administradores según el ordenamiento jurídico vigente y las que se derivan del carácter hotelero de la



operación. Un mínimo de un setenta por ciento del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento al servicio de hospedaje y el treinta por ciento restante. puede ser utilizado por los condóminos.

(...)”

3. De lo anterior se concluye que, el condohotel no es una modalidad de empresa de hospedaje en sí, sino una forma de operación de hospedaje según el concepto detallado supra. Por ende, es opinión de esta Asesoría Legal que una empresa de hospedaje turístico según la definición del artículo 2 del reglamento, podría acogerse a ese tipo de operación condohotelera, sin que ello desvirtúe por sí mismo, su naturaleza ni la procedencia del uso de hospedaje para el establecimiento.

4. En este punto, tómesese en cuenta lo dispuesto en el artículo 1, inciso e) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas, que establece:

“ARTÍCULO 1.- El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

(...)

e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.

(...)”

5. En cuanto a la pregunta de si usted puede clasificar el desarrollo que se quiere construir en la concesión como una Empresa de Hospedaje Turístico, según inciso c) del artículo 3 del Reglamento, esta categorización por ser técnica escapa de las



INSTITUTO
COSTARRICENSE
DE TURISMO

GOBIERNO
DE COSTA RICA



competencias y criterio de esta Asesoría Legal. Correspondiendo esta valoración a la competencia municipal, según el artículo 3 de la Ley 6043, Ley sobre la zona marítimo terrestre.

Cordialmente,

Lic. José Francisco Coto Meza, MSc.
Asesor Legal, ICT

Licda. Rosibel Ureña, MSc.
Coordinadora, Subproceso
Gestión Jurídico Administrativa

ICT | Firmado
Digitalmente
Valide las firmas digitales

NI 206, 274

FCM/RUC/ruc: año 2025/ZMT Consultas
c.c. Archivo, consecutivo