



19 de junio de 2025
AL-A-0637-2025

Licenciado
David Cole Anderson Lambert
Email: licdavidanderson.notificaciones@email.com

Asunto: Compatibilidad de trámite de prórroga anticipada de concesión junto con aumento de área.

Damos respuesta a consulta realizada vía correo electrónico, del día 13 de junio de 2025, sobre compatibilidad de trámite de prórroga anticipada de concesión junto con aumento de área, en las concesiones sobre la zona marítimo terrestre

En específico se consulta lo que sigue:

“... 1 - ¿Existe dentro del marco normativo y procedimental del ICT un trámite específico que permita solicitar de forma conjunta una prórroga anticipada de una concesión vigente y, al mismo tiempo, un aumento de área de dicha concesión? • En caso afirmativo, se solicita indicar con precisión el fundamento normativo y el procedimiento aplicable.

2 - ¿El último párrafo del artículo 50 de la Ley N.º 6043, adicionado por la Ley para Fo-mentar la Inversión y Atracción Turística en las Concesiones Autorizadas, permite expresamente la tramitación conjunta de una prórroga anticipada con aumento de área? • ¿Existe algún criterio técnico-jurídico del ICT que respalde esta interpretación?

3 - ¿El procedimiento de “incremento/disminución de área en concesión inscrita” regulado por el ICT puede aplicarse de forma simultánea a una solicitud de prórroga anticipada? • En otras palabras, ¿son acumulables ambos trámites en un solo expediente o gestión?

4 - ¿La presentación de un plano de desglose de áreas en concesiones con usos múltiples — como se menciona en la página 12, inciso 14, del manual vigente del ICT— es suficiente para validar legalmente una solicitud de aumento de área dentro de una prórroga anticipada? • ¿O dicha disposición está restringida únicamente a nuevas solicitudes de concesión?



5 - ¿Desde la perspectiva del ICT, la acumulación de estos trámites (prórroga anticipada + aumento de área) vulnera o no el principio de unicidad de la concesión establecido en el artículo 57 inciso e) de la Ley N.º 6043? ...”

Tómese nota que todos artículos citados en el siguiente criterio corresponden a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre - Ley N° 6043, y su reglamento a menos que se indique otra norma.

1 - ¿Existe dentro del marco normativo y procedimental del ICT un trámite específico que permita solicitar de forma conjunta una prórroga anticipada de una concesión vigente y, al mismo tiempo, un aumento de área de dicha concesión? • En caso afirmativo, se solicita indicar con precisión el fundamento normativo y el procedimiento aplicable.

El marco normativo que regula los trámites relativos a las concesiones en la zona marítimo terrestre no define si deben hacerse de forma individual o de forma conjunta.

No obstante, desde una interpretación sistemática, funcional del ordenamiento jurídico, y en atención a los principios de economía, eficiencia administrativa y simplificación de trámites, se estima jurídicamente viable y procedente la presentación conjunta de una solicitud de prórroga anticipada de una concesión vigente y una solicitud de aumento de área asociada a la misma concesión; siempre que el administrado cumpla con los requisitos materiales y formales exigidos individualmente para cada solicitud. Cumpliendo así con la simplificación procedimental prevista en la Ley N° 8220, particularmente en lo que respecta a la coordinación institucional, la racionalización de procesos y la facilitación de actuaciones conexas dentro de un único expediente administrativo.

Dentro del marco procedimental del ICT, específicamente el sistema de informático “sistema de revisión de concesiones de la zona marítimo terrestre SIREXC-ZMT-6043 v2.0, no existe un trámite específico para la calificación en forma conjunta una prórroga anticipada de una concesión y aumento de área. En tal caso, este Instituto, adoptaría las medidas administrativas necesarias para garantizar la adecuada admisión, calificación y tramitación de solicitudes.

2 - ¿El último párrafo del artículo 50 de la Ley N.º 6043, adicionado por la Ley para Fo-mentar la Inversión y Atracción Turística en las Concesiones Autorizadas, permite expresamente la tramitación conjunta de una prórroga anticipada con



aumento de área? • ¿Existe algún criterio técnico-jurídico del ICT que respalde esta interpretación?

El párrafo final del artículo 50 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, establece la posibilidad de que la persona concesionaria solicite una prórroga anticipada del plazo de la concesión, así como las razones y condiciones que deben cumplirse para su otorgamiento; la norma en cuestión no realiza una previsión expresa, respecto a la viabilidad o improcedencia de acumular dicha gestión con otros trámites relacionados a la misma concesión, como podría ser una solicitud de ampliación de área u otra modificación. Sin embargo, de la respuesta a la pregunta 1 se concluye que el ordenamiento jurídico en una interpretación sistemática permite acumular la tramitología del caso, siempre que se cumpla con los requisitos de Ley.

3 - ¿El procedimiento de “incremento/disminución de área en concesión inscrita” regulado por el ICT puede aplicarse de forma simultánea a una solicitud de prórroga anticipada? • En otras palabras, ¿son acumulables ambos trámites en un solo expediente o gestión?

Una solicitud de incremento/disminución de área en una concesión inscrita y una solicitud de prórroga anticipada, sí pueden tramitarse en un solo expediente o una misma gestión.

Ahora bien, se reitera que, si bien dicha acumulación resulta viable desde el punto de vista jurídico-material, el sistema interno de revisión de expedientes de concesiones en la zona marítimo terrestre, (SIREXC-ZMT-6043) no contempla actualmente un trámite unificado para esta finalidad. Por lo que eventualmente, en caso de que se presente una solicitud conjunta, corresponderá a este Instituto, establecer internamente los mecanismos adecuados para su admisión, calificación y trámite.

4 - ¿La presentación de un plano de desglose de áreas en concesiones con usos múltiples — como se menciona en la página 12, inciso 14, del manual vigente del ICT— es suficiente para validar legalmente una solicitud de aumento de área dentro de una prórroga anticipada? • ¿O dicha disposición está restringida únicamente a nuevas solicitudes de concesión?

No, la presentación de un plano de desglose de áreas en concesiones con usos múltiples no es suficiente para validar legalmente una solicitud de aumento de área dentro de una prórroga anticipada.



Para validar legalmente un aumento de área - independientemente de si se hace en conjunto con otro trámite, o de forma individual- es imprescindible que se verifiquen y cumplan todos los requisitos legales y técnicos exigidos para la aprobación de dicha ampliación, es decir:

1. La solicitud planteada a la Municipalidad correspondiente.
2. Plano de catastro debidamente inscrito, con la modificación del área, según se solicita.
3. Edicto publicado en el diario oficial La Gaceta, en caso de que existiere oposiciones por esa publicación, la resolución de las mismas.
4. Una nueva inspección municipal.
5. En caso de aprobación del aumento de área, por parte del Concejo Municipal correspondiente, el acuerdo tomado.
6. La adenda al contrato de concesión incorporando la modificación correspondiente.
7. Remisión del expediente completo al Instituto Costarricense de Turismo para su conocimiento y aprobación, ver citado folleto sobre los documentos para el trámite municipal de concesiones sobre la ZMT, páginas 15 y 16.

El plano de desglose de áreas, aplica para casos especiales -ver la página 12, inciso 14, del folleto- este documento es requerido cuando una misma concesión incluye varios tipos de “usos”, en esos casos, es necesario, que al solicitar una concesión que este compuesta por varios usos, el solicitante, detalle la distribución específica de los usos dentro de las distintas áreas de la concesión, a efectos de verificar que las medidas de las áreas para cada uso cumplen con lo estipulado por este mecanismo de planificación y regulación así como para delimitar las construcciones a efectuar en la parcela solicitada en concesión en concordancia con el Plan Regulador.

5 - ¿Desde la perspectiva del ICT, la acumulación de estos trámites (prórroga anticipada + aumento de área) vulnera o no el principio de unicidad de la concesión establecido en el artículo 57 inciso e) de la Ley N.º 6043?

El término “principio de unicidad de la concesión”, no está definido ni desarrollado expresamente en el artículo 57, inciso e), ni en ninguna otra disposición de la Ley N.º 6043, por lo que no es aplicable a este régimen especial de la zmt.



Por otro lado, el inciso e) del artículo 57 no regula aspectos relacionados con la acumulación de trámites, sino que establece una limitación respecto a la cantidad de concesiones que una persona —junto con su cónyuge e hijos menores— puede tener en zonas declaradas turísticas, por lo que este artículo no resulta jurídicamente aplicable para valorar la procedencia de gestionar de forma acumulada una prórroga anticipada y un aumento de área dentro de una concesión vigente.

Se reitera, además, la respuesta a la pregunta 1, en el sentido que el ordenamiento jurídico en una interpretación sistemática permite acumular la tramitología de consulta, siempre que se cumpla con los requisitos de la Ley 6043.

CONCLUSIONES. De conformidad con las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores, se concluye lo siguiente.

- I. La tramitación conjunta de una solicitud de prórroga anticipada y un aumento de área de una misma concesión, puede tramitarse de forma conjunta, siempre que se verifique el cumplimiento independiente de los requisitos legales y técnicos exigidos para cada gestión. Esta acumulación representa, una manifestación válida del principio de simplificación procedimental conforme a lo dispuesto en la Ley N.º 8220.
- II. Aunque legalmente es posible esa acumulación, el sistema interno de calificación del ICT, el SIREXC, no contempla actualmente un trámite unificado para la gestión conjunta de ambos procedimientos. En tal caso, este Instituto, adoptará las medidas administrativas necesarias para garantizar la adecuada admisión, calificación y tramitación de solicitudes, en apego al principio de legalidad y en consonancia con los fines de la Ley N.º 8220.
- III. La presentación del plano de desglose de áreas, no constituye un requisito válido para aprobar una solicitud de aumento de área dentro de una concesión. Para que dicho aumento sea legalmente procedente, es imprescindible que se cumplan con todos los requisitos formales y técnicos exigidos por la normativa. El plano de desglose de áreas, se utiliza para detallar la distribución específica de diferentes usos dentro de una misma concesión con diferentes usos y debe considerarse como un complemento para casos especiales.



IV. El término “principio de unicidad de la concesión”, no está definido ni desarrollado expresamente en el artículo 57, inciso e), ni en ninguna otra disposición de la Ley N.º 6043, por lo que no es aplicable a este régimen especial de la zmt.

Cordialmente,

Lic. José Francisco Coto Meza. MSc.
Asesor Legal

Msc. Rosibel Ureña Cubillo
Coordinadora de Unidad
Gestión Jurídico-Administrativa

Licda. Monikha Cedeño Castro
Asesoría Legal

ICT | **Firmado**
Digitalmente
Valide las firmas digitales

FCM/RUC/MCC/AL-2025
NI 860
c.c. Archivo