



28 de abril de 2026

AL-A-0474-2026

Ing. Daniela López Rivera
Encargada de zona marítimo terrestre
Municipalidad de Osa

Asunto: Cesión de concesión y exigibilidad del perfil del proyecto en la zona marítimo terrestre.

Estimados señores:

En atención a consulta recibida por medio de correo electrónico del día 17 de abril de 2026, mediante el cual la Municipalidad de Osa, consulta lo siguiente:

“...sobre el debido proceso que debe realizarse para la ejecución de una cesión de derechos de una concesión debidamente inscrita, conforme a la normativa aplicable.

Adicionalmente, es importante conocer si dentro de dicho procedimiento, resulta jurídicamente exigible la aprobación previa de un perfil de proyecto a nombre de la sociedad que pretende asumir la condición de nuevo concesionario. Lo anterior, en atención a un escenario hipotético en el cual una sociedad anónima interesada en adquirir la concesión mediante cesión de derecho solicita la aprobación de un perfil de proyecto con anterioridad a la cesión, argumentando que dicha aprobación constituye un requisito necesario para la culminación efectiva del trámite de cesión de derechos. En particular, se agradecería conocer si la aprobación del perfil del proyecto forma parte del procedimiento de cesión, o si, por el contrario, corresponde a un trámite posterior e independiente, una vez que la cesión haya sido debidamente autorizada y formalizada por las autoridades competentes.”

Con respecto a lo consultado, se formulan las siguientes consideraciones:

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.

I. SOBRE EL PROCESO DE CESION. La cesión de una concesión en ZMT es la autorización administrativa mediante la cual un tercero asume la condición de



concesionario en lugar del titular original, esto no constituye un traspaso libre entre particulares, sino una modificación subjetiva de una relación jurídico-administrativa sobre un bien de dominio público. Su fundamento se encuentra en el artículo 45 de la Ley 6043, que prohíbe ceder, traspasar, comprometer o gravar la concesión sin autorización expresa de la municipalidad respectiva y del ICT.

El trámite correspondiente para la cesión de una concesión comprende las siguientes etapas:

1. Presentación de la solicitud de cesión ante la municipalidad competente.
2. Verificación municipal del cumplimiento de los requisitos legales por parte del eventual cesionario, así como de su capacidad para asumir las obligaciones derivadas de la concesión.
3. Adopción de un acuerdo firme y motivado del concejo municipal, mediante el cual se autorice la cesión.
4. Remisión del expediente al ICT para la aprobación correspondiente, cuando así proceda conforme al artículo 45 de la Ley 6043.
5. Gestión por parte del nuevo concesionario de la inscripción de la cesión en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre.

II. SOBRE LA EXIGIBILIDAD PREVIA DE UN PERFIL DE PROYECTO A NOMBRE DE LA SOCIEDAD QUE PRETENTE ASUMIR LA CONDICION DE NUEVO CONCESIONARIO. La exigencia del perfil del proyecto, no aplica para todas las concesiones sobre la Zona Marítimo Terrestre, sino en aquellas en los que el objeto de la concesión implique el desarrollo de una **EXPLOTACIÓN TURÍSTICA**, de acuerdo a lo indicado en el artículo 33 de la Ley sobre la zona marítimo terrestre Ley N° 6043 y en el artículo 56 de su Reglamento.

Artículo 33: Quienes se propusieren realizar explotaciones turísticas en la zona marítimo terrestre, además de requerir aprobación de sus planos conforme indica el artículo 31, deben garantizar ante la municipalidad correspondiente la debida ejecución de sus proyectos mediante garantía previamente aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo.



Artículo 56: Quienes se propongan realizar explotaciones turísticas deben rendir garantía de ejecución del proyecto a favor de la municipalidad respectiva, con aprobación previa del ICT en cuanto al monto y al tipo de garantía. Esa garantía puede rendirse mediante hipoteca, bonos de garantía, bonos del Estado o de sus instituciones, o cualquier otra caución satisfactoria. Además, el monto debe fijarse entre el 1% y el 5% del valor del proyecto, y su vigencia debe exceder en un tercio el plazo fijado por el interesado para ejecutar el proyecto...

De esta normativa se desprende que el perfil del proyecto no constituye un requisito general aplicable a toda concesión ni, por extensión, a toda cesión de concesión. Su exigibilidad se encuentra vinculada a aquellas concesiones cuyo destino sea la explotación turística.

En consecuencia, la determinación sobre su exigibilidad no puede hacerse de forma abstracta, sino que debe analizarse en función de las circunstancias particulares de cada caso.

Para ello, deberá verificarse, en primer término, si la concesión original fue otorgada para un uso de explotación turística. De ser así, corresponderá revisar si en el expediente administrativo ya consta el perfil del proyecto, en qué estado se encuentra, si requiere actualización y si conserva vigencia para efectos del trámite correspondiente.

Ahora bien, si la concesión original fue otorgada para un uso de explotación turística, pero en el expediente no consta la presentación del perfil del proyecto, tal omisión deberá ser subsanada. En ese supuesto, si se pretende ceder la concesión, resultará procedente que, junto con la solicitud de cesión, se presente también la gestión de revisión y aprobación del perfil del proyecto, a fin de regularizar de manera integral la situación del expediente y permitir que el eventual nuevo concesionario asuma la concesión con cumplimiento de las exigencias aplicables a su destino turístico.

Por el contrario, si la concesión que se pretende ceder no fue otorgada originalmente para explotación turística, pero el eventual cesionario pretende modificar su destino para desarrollar una actividad de esa naturaleza, sí resultará procedente exigir la presentación del respectivo proyecto o perfil turístico, con sujeción al régimen legal y reglamentario aplicable.



Con fundamento en lo expuesto, se tiene por atendida la consulta planteada. Se aclara que el presente criterio constituye una opinión jurídica de carácter orientador, emitida en el marco de las competencias consultivas de este Instituto, por lo que no reviste carácter vinculante ni obligatorio para las personas administradas. En caso de requerirse un pronunciamiento con alcance vinculante sobre la interpretación jurídica correspondiente, podrá acudir a la Procuraduría General de la República, en los términos previstos por el ordenamiento jurídico.

Cordialmente,

JOSE FRANCISCO
COTO MEZA (FIRMA)

Firmado digitalmente por JOSE
FRANCISCO COTO MEZA (FIRMA)
Fecha: 2026.04.30 07:46:12 -06'00'

Lic. José Francisco Coto Meza. MSc.
Asesor Legal

ROSIBEL MARIA
UREÑA CUBILLO
(FIRMA)

Firmado digitalmente por ROSIBEL
MARIA UREÑA CUBILLO (FIRMA)
Fecha: 2026.04.30 08:27:42 -06'00'

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

Licda. Monikha Cedeño Castro
Asesoría Legal

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

FCM/MCC/AL-2026

NI 578

c.c. Gerencia General, ICT
Archivo