



AL-A-0244-2026

09/03/2026

Señores
Dirección Ejecutiva
Polo Turístico Golfo Papagayo

Asunto: Respuesta PGP-121-2026, solicitud de criterio sobre seguimiento a aprobación a compensación de áreas solicitado por la concesionaria Occidental Smeralda, S.A.

Estimados señores:

Nos permitimos brindar respuesta a la consulta planteada mediante oficio PGP-121-2026, en relación con la solicitud compensación de áreas para efectos de densidad o capacidad habitacional, solicitado por la concesionaria Occidental Smeralda, S.A. Al respecto, nos permitimos indicar lo siguiente:

Primero. Necesario criterio técnico.

En primer término, se extrae de la solicitud de la concesionaria, que se requiere la autorización del ICT para que, 37,378,87 metros cuadrados sean reservados como área a compensar capacidad habitacional; área que será reservada del plano G-607441-2000 el cual mide 6h 2870,00 m² y el cual corresponde a uno de los lotes concesionados a nombre de Occidental Smeralda S.A. (plano que aún no cuenta con matrícula ya que se está tramitando en el Catastro Nacional un nuevo plano).

No obstante, debe aclararse, que al no contar esta Asesoría Legal con un criterio técnico que permita determinar la procedencia o no de la solicitud de compensación planteada, especialmente, porque no queda claro, el motivo por el cual se está solicitando una compensación de densidad o capacidad habitacional, cuando en el criterio técnico **PGP-060-2018** de fecha 25/01/2018, se indicó:



“UBICACIÓN DE LAS OBRAS.

a) La ubicación de los dos edificios estará ubicada en el área descrita en el plano catastro número 5-60297-1999, y las mismas se construirán frente el área del Lobby donde se incorporará al diseño actual cerca de los restaurantes y piscinas y demás facilidades del hotel. (no aportan plano ni croquis de la ubicación de los edificios)

b) Los acabados de las nuevas habitaciones serán similar calidad que se ha utilizado en los demás edificios existentes.

El área de construcción de las 60 habitaciones es de 3.400 metros cuadrados, **esta área va de acuerdo a la densidad y cobertura permitida.**” (El resaltado no es del original)

En apego a la recomendación técnica contenida en el oficio PGP-060-2018, el Consejo Director, tomó el siguiente acuerdo (CDP-125-2018):

“A) Instruir a la Dirección Ejecutiva le comunique a la empresa concesionaria Occidental Smeralda, S.A. se aprueba la construcción de dos edificios de treinta habitaciones cada uno para un total de 60 habitaciones.”

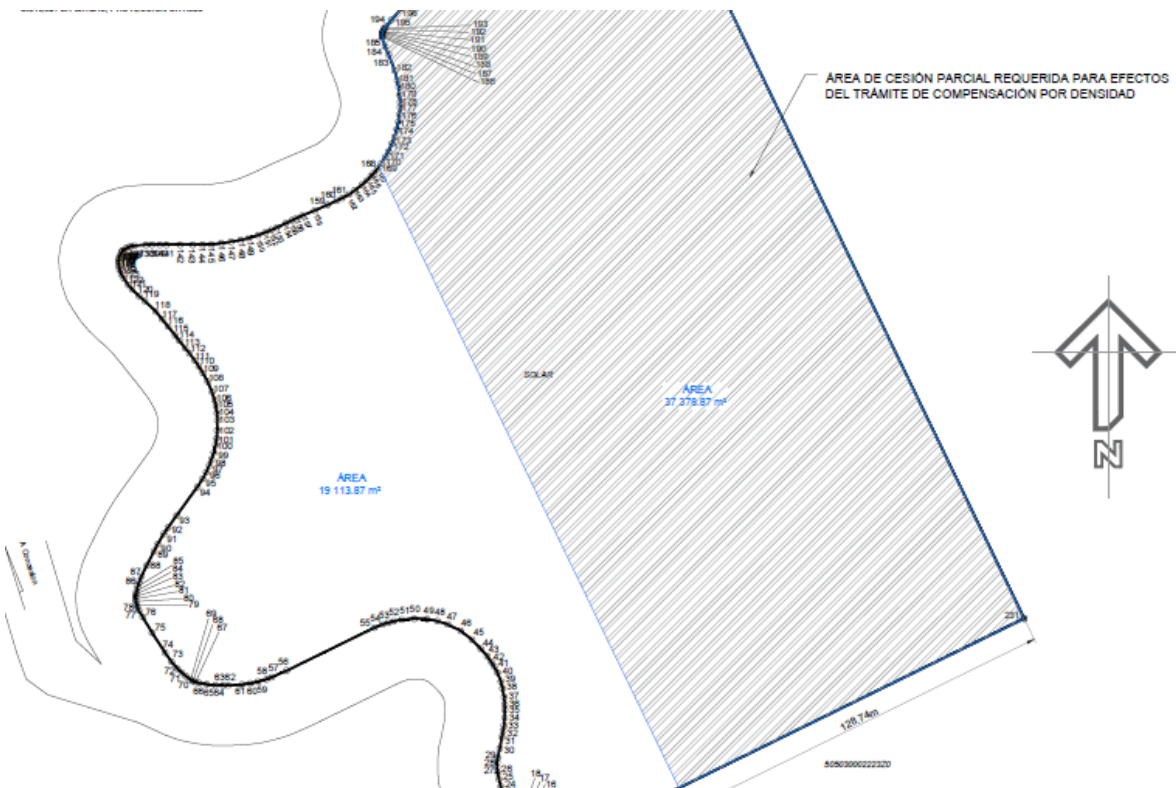
Lo anterior, fue consignado en la cláusula segunda de adenda a contrato de concesión de fecha 29 de julio del 2019

SEGUNDA: DEL PROYECTO A DESARROLLAR POR LA CONCESIONARIA: El proyecto turístico a nombre de la Concesionaria, comprende el desarrollo hotelero de 163 habitaciones, estando pendiente la ejecución de 60 habitaciones adicionales, las cuales serán desarrolladas en dos edificios de tres niveles cada uno, de conformidad con el cronograma de obras aprobado el cual cuál formará parte integral del presente contrato de concesión.

Por otro lado, también surge la interrogante, ya que según anexo III y IV, correspondiente a imagen del plano G-607441-2000 el cual mide 6h 2870,00 m2 y cuya área comprende uno de los lotes dados en concesión a Occidental Smeralda S.A., se marca un sector como “*área de cesión parcial requerida para efectos de trámite de compensación por densidad.*” Debe verificarse lo anterior, toda vez que no queda claro, la razón para aplicar la figura de la cesión, ya que el área de 37,378.87 metros cuadrados necesarios para compensar, ya forman parte de la concesión de Occidental Smeralda S.A. y en el momento en que la concesionaria



ceda parcialmente ese sector a favor de un tercero, no se estaría cumpliendo con uno de los requisitos para compensar, ya que todos los lotes deben pertenecer al mismo concesionario y formar parte de un proyecto turístico integral. Ver imagen:





Segundo. Sobre los requisitos para compensación de densidad y cobertura.

Como es de su conocimiento, al tenor de lo establecido en el artículo 12 de la Ley 6758, Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del PTGP, corresponde a la Junta Directiva otorgar las concesiones *“de conformidad con los plazos y las condiciones que el Instituto establezca al efecto”*... Es así que, al amparo del citado artículo, la misma Junta Directiva, estableció vía reglamentaria, la posibilidad que un concesionario pueda compensar densidad y cobertura, en el tanto se cumplan los requisitos establecidos.

En virtud de lo anterior, la Junta Directiva del ICT estableció en el Reglamento a la Ley 6758, (adicionado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 44448 del 17 de enero de 2024), lo siguiente:

“Artículo 12.- *Corresponde a la Junta Directiva autorizar el otorgamiento de concesiones, las modificaciones al Plan Maestro General, las cesiones totales o parciales, la segregación, toda clase de gravámenes, así como los traspasos en propiedad fiduciaria de las concesiones, al igual que el sometimiento de la concesión en condominio, el traspaso de las concesiones a sociedades administradoras de fondos de inversión y las fusiones mercantiles de las personas jurídicas concesionarias por absorción de las que resulte un nuevo concesionario, cambio de uso de suelo, **compensación de densidad y cobertura** y en general de todo acto que afecte el derecho real administrativo de la concesión, que requiera modificación del contrato de concesión. En aquellos casos que el acto aprobado requiera su inscripción registral, se requerirá de previo informe técnico y legal.”*

“Artículo 17 ter. - *Corresponde a la Junta Directiva autorizar cualquier modificación de las disposiciones técnicas y principios orientadores del Plan Maestro General. Los proyectos turísticos a desarrollar deberán ajustarse a las regulaciones técnicas establecidas en el Plan Maestro. En caso que se requiera compensación de área con otros lotes o fincas **pertenecientes al mismo concesionario** y en el tanto **se trate del mismo proyecto turístico**, el concesionario deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Punto VIII, denominado “Requisitos para Compensación de Densidad en las Concesiones” del Anexo único de este reglamento. Corresponde a la Dirección Ejecutiva la vigilancia del cumplimiento de las normas técnicas.”* (El resaltado no es del original).



De lo anterior, queda claro que aprobar una compensación de densidad o cobertura en un proyecto turístico, **es una facultad** de la Junta Directiva del ICT, **más no una obligación**.

Tercero: Sobre los alcances de la acción de inconstitucionalidad que se tramita bajo el expediente 25-033926-0007-CO.

Manifiesta la concesionaria *“que la acción de inconstitucionalidad que se tramita bajo el expediente 25-033926-0007-CO, no suspendió las normas impugnadas, ni el dictado de actos finales como el que por este medio se solicita, según lo dispuso la propia Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en la resolución dictada a las quince horas y cuarenta y seis minutos del trece de noviembre del dos mil veinticinco y así comunicada por ese Instituto mediante oficio PGP-0915-2025 del 05 de diciembre de 2025.”* En virtud de lo anterior, solicita, además la concesionaria, se proceda a dictar resolución final de aprobación de la compensación, argumentando, además, que la falta de tramitación de la solicitud le genera un perjuicio grave y desproporcionado al verse impedida de cumplir el compromiso asumido de ampliar el hotel en 60 habitaciones.

Efectivamente las normas atinentes a compensación de densidad se encuentran vigentes a pesar que fueron cuestionadas mediante la acción de inconstitucionalidad que se tramita bajo el expediente N.º 25-033926-0007-CO. Sin embargo, se reitera, dichas normas, no establecen la obligación del ICT de aprobar compensaciones cuando así se solicite, sino que, es una posibilidad.

En virtud de la acción de inconstitucionalidad que se tramita bajo el expediente N.º 25-033926-0007-CO, la Junta Directiva del ICT mediante acuerdo SJD-0257-2025, decidió que no tomaría ninguna decisión final aplicando las normas que actualmente se encuentra cuestionadas mediante dicha acción de inconstitucionalidad, normas relacionadas con el uso de figura compensación de densidad o coeficiente de ocupación entre fincas concesionadas, así como la norma referida a la compensación de plazos. Lo anterior, con sustento en oficios AL-A-1206-2025, N° AL-A-1062-2025 y comunicado de acuerdo CDP-108-25.

Esta Asesoría Legal reitera lo indicado en oficios AL-A-1206-2025, N° AL-A-1062-2025, en el sentido que se recomienda a la Administración, se suspenda la resolución final hasta tanto la Sala Constitucional resuelva en definitiva la acción de



inconstitucionalidad tramitada bajo el expediente 25-024408-0007-CO y se abstenga de emitir resoluciones finales sobre gestiones que apliquen las normas impugnadas de compensación de densidad o coeficiente de ocupación entre fincas concesionadas, establecidas en los artículos 12, 17 ter y punto VIII "Requisitos para compensación de densidad y cobertura en las concesiones" del Anexo Único del Reglamento del Reglamento a la Ley para el Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo. Esto con el fin de resguardar la seguridad jurídica y evitar eventuales nulidades o responsabilidades institucionales.

El acuerdo SJD-0257-2025, se encuentra vigente, siendo el mismo órgano colegiado que lo dictó, quien lo podría dejar sin efecto. En todo caso, es facultad de cualquier administrado presentar el recurso extraordinario de revisión contra el acuerdo de Junta si así lo estima pertinente, lo cual, en este caso, no ocurre.

Sobre lo de los atrasos en el trámite que manifiesta la concesionaria, corresponde a la Dirección Ejecutiva verificar si los mismos se deben a actuaciones imputables a la administración o no.

Atentamente,

Lic. José Francisco Coto Meza, MSC
Asesor Legal

Licda. Wendy Estrada Hernández
Asesoría Legal

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

NI-288
FCM/WEH/weh: Oficios 2026/Papagayo
C.c. Archivo/Consecutivo