

San José, 20 de diciembre de 2022
DM-818-2022

Señor
José Miguel Zeledón Calderón
Director de Agua
Dirección de Aguas-Ministerio de Ambiente y Energía.

Asunto: Directriz sobre la perforación de pozos con fines de aprovechamiento del agua subterránea.

Estimado señor:

A efecto de atender las inquietudes y dudas de usuarios con relación a la **perforación de pozos para autoabastecimiento o por proveedor autorizado y la obtención de la concesión de aprovechamiento hídrico en condominios o fuera de este régimen**, le solicito atender y aplicar en los procesos administrativos, las siguientes disposiciones **con carácter obligatorio**.

- a) El abastecimiento de agua es un **servicio público regulado** y solamente puede ser brindado por un **prestador de servicio público autorizado** conforme los artículos 5 inciso c) 9, 22 y de la Ley Reguladora de los Servicios Públicos No. 7593.
- b) Los **prestadores de servicio público** de agua potable serán el AYA, los municipios, las empresas públicas municipales (ESPH y JASEC) autorizados por su ley constitutiva y las ASADAS (Asociaciones Administradoras de los Acueductos Rurales) en tanto, tengan un convenio válido con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- c) La posibilidad de autoabastecimiento para agua potable de la población organizada en régimen de condominio constituye **una excepción** de ley al régimen de abastecimiento de agua potable **con uso poblacional**.
- d) A partir del **25 de noviembre de 1999**, y por disposición del artículo 10 inciso d) de la Ley No. 7933, **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley No. 7933**, y en concordancia con el artículo 17 del **Decreto Ejecutivo 43053**, los pozos de agua para autoabastecimiento deben establecerse en el **dentro del condominio y en el área común, de acuerdo al tipo de finca**. Esta disposición es de acatamiento obligatorio para la Dirección de Agua (DA).
- e) **La fuente de agua**. Para uso poblacional y para el régimen de condominios, el pozo debe ubicarse dentro de la finca matriz o Finca filial matriz. La fuente

puede ser un manantial, río, cuenca, quebrada, nacimiento etc., y puede estar fuera de los límites del área condominial.

- f) **Una fuente y varios concesionarios.** No habrá impedimento en que se pueda tomar agua de una misma fuente de agua superficial por varios concesionarios.
- g) **Ubicación de la fuente.** Para el autoabastecimiento con agua subterránea (pozo) en un Condominio que se gestione al amparo del Decreto 35271-S-MINAE; el pozo debe estar en área común del condominio conforme lo dispuesto en el art. 10 de la Ley No. 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Reglamento a la Ley (Decreto 32303). Cuando la fuente de abastecimiento sea un manantial, quebrada o río la fuente puede estar dentro o fuera del Condominio.
- h) A partir del 02 de junio de 2009, y conforme al artículo 2 del Reglamento para el Permiso de Perforación y Concesión de Agua para el Autoabastecimiento en Condominios, Decreto 35271, la perforación de pozos será aplicable únicamente a aquellos condominios ubicados en zonas donde no hubiere abasto público de agua potable, determinado así por una **carta de disponibilidad hídrica** emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o por algún otro prestatario de servicio público autorizado, a efecto de cumplir con las disposición de los artículos 270 a 272 de la Ley General de Salud No. 5395. La solicitud que se presente ante la DA, debe cumplir con este requisito.
- i) **Carta de disponibilidad o no disponibilidad hídrica la emite el prestador autorizado.** El artículo 271 de la Ley General de Salud No. 5395 y la Ley Constitutiva Instituto Costarricense Acueductos y Alcantarillados No. 2726, regula el autoabastecimiento en las regiones del país donde no hubiere abastos públicos de agua potable y en tanto estos se establecen, los habitantes deberán utilizar los sistemas de abastecimiento de agua para el consumo y uso doméstico que el AYA señale.

Sobre la aportación de las constancias de disponibilidad de servicios y de capacidad hídrica y de recolección y tratamiento, el usuario deberá observar lo indicado en el Reglamento de Prestación de Servicios del AYA.

No se autorizará la perforación de subsuelo para el aprovechamiento de aguas subterráneas cuando el uso pretendido sea el uso poblacional y pueda ser abastecido por un ente prestatario de servicio público de acueducto y alcantarillado, que brinden dicho servicio. Para que se pueda autorizar la perforación, se deberá aportar carta del ente prestatario del servicio del sector donde se ubica el inmueble; en la que manifieste que para la propiedad en la que se usará el agua no existe posibilidad técnica de abastecimiento o bien el compromiso de que este prestataria asumirá el pozo para su aprovechamiento y suministro de agua. (ref.: Tribunal Contencioso Administrativo Sección V, Resolución N° 97-2020)

- j) **Otros usos en Condominio.** Las solicitudes de concesión de aprovechamiento de aguas en condominios, para auto abastecimiento en usos que **no impliquen el consumo humano** de agua potable, no les es aplicable el Decreto 35271-MINAE, sino la Ley de Aguas conforme a lo dispuesto a partir del numeral 176 y siguientes de ese cuerpo normativo. (Tribunal Contencioso Administrativo Sección V, Resolución N° 97-2020)
- k) **Construcción, ampliación o modificación de sistemas de abastecimiento de agua potable.** Los artículos 2 y 21 de la Ley No.2726 del AYA, dispone que el AYA es el responsable resolver todo lo relacionado con el suministro de agua potable, de igual forma todo proyecto de construcción, ampliación o modificación de sistemas de abastecimiento de agua potable y disposición de aguas servidas y pluviales, público o privado, deberá ser aprobado previamente por el AYA. Si el proyecto es aprobado y no hay disponibilidad hídrica, la DA puede autorizar la perforación del pozo.
- l) **Categorías y especificaciones de Condominios. Usos. Áreas Común.** A partir del 19 de abril de 2005, el **Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo No. 32303**, dispone para los condominios las diferentes categorías y especificaciones, las cuales deben de ser observadas por la DA y analizadas en la solicitud de perforación y de concesión hídrica, a efecto de verificar y determinar la categoría de la finca, ubicación del área común y tipo uso. Esta información debe ser puesta en conocimiento del usuario en la página web y Formularios:
- **Área común:** común libre y común constructiva. Las áreas comunes incluirán aquellas áreas destinadas a la infraestructura de servicios públicos.
 - **Condominios:** vertical, horizontal, mixto, combinado de edificaciones, condominio de condominios, de lotes, conjunto -desarrollo inmobiliario- y condohotel -30% de condominio-.
 - **Fincas:**
 - ✓ **Finca filial.** Unidad privativa de propiedad dentro de un condominio que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independiente, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.
 - ✓ **Finca matriz** (conocida como finca madre) Es el inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.
 - ✓ **Finca filial matriz.** Nuevo condominio dentro del condominio inicial. Es toda finca filial que, por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.

En los condominios horizontales las fincas filiales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de filiales del condominio original.

- **Usos:** habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.
- m) **Consignación de información en acto administrativo.** A efecto de aplicar la normativa vigente, al momento de resolverse las gestiones de solicitud de perforación de pozo y de concesión de aprovechamiento hídrico, deberá la DA revisar, verificar y quedar consignado en el acto administrativo:
- Si se trata de un abastecimiento con **proveedor autorizado o de un autoabastecimiento** por falta de disponibilidad hídrica de un proveedor autorizado.
 - Si la perforación de pozos es realizada por **el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados**.
 - Si se está en presencia o no de una **zona de una reserva acuífera** o de un **acuífero con regulación especial**.
 - Si la solicitud obedece a un **régimen de condominio o fuera de este régimen**.
 - Si la perforación responda a una situación de **emergencia calificada**.
 - **Categoría de la finca. Linderos. Consulta Registral.** Se debe tener claridad y seguridad sobre el **tipo de finca** y de los **linderos registrales**. De acuerdo con las categorías de fincas, los linderos máximos serán los límites registrales de la finca matriz (finca madre), o en el caso de Condominio de subcondominios, será los linderos de la finca filial matriz, que contiene varios condominios internos o fincas matrices. Corresponde a la DA realizar la consulta en el Registro de la Propiedad de todos los aspectos registrales, considerando que la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se inscribe en el Registro Público de Bienes Inmuebles, en la Sección de Propiedad en Condominio.
 - **Ubicación del pozo.** Verificar la ubicación del pozo dentro de los linderos en el área común de la finca. Se debe determinar si el pozo será único y general para la totalidad de las fincas filiales o si será independiente, según la clasificación o tipo:
 - Finca filial

- Finca matriz
 - Finca filial matriz
 - Condominios de lotes (fincas filiales que corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).
 - Desarrollos inmobiliarios. Edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes, levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general. Proyecto de desarrollo urbanístico.
 - Considerar los casos de las áreas comunes de los condominios combinados en los que se combinan diferentes usos (industrial, comercial y habitacional, por ejemplo) y tipos de edificaciones.
- **Tipo de uso.**
- n) **De la celeridad del trámite.** Conforme al Decreto Ejecutivo 43665-MP-MEIC, cualquier requisito exigido para un trámite administrativo que conste en bases de datos públicas de la Administración Pública, deberá ser verificado por la DA. Queda terminantemente prohibido solicitar al administrado, cualquier certificación, constancia o información que conste en las bases de datos públicas de otra entidad la constancia de la verificación en el expediente administrativo de cada trámite. En los casos de fuerza mayor o caso fortuito, en la que la DA va a verificar la información requerida y no pueda consultar las bases de datos públicas, podrá solicitar una Declaración Jurada o en su defecto realizar la verificación posterior de dicha información.
- o) **Simplificación del trámite.** Los requisitos que consten en bases de datos públicas de acceso restringido e irrestricto de la Administración Pública que sean impuestos en los decretos del Poder Ejecutivo que reglamenten las leyes, así como los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados y las demás normas subordinadas a los reglamentos de la Administración Central y Descentralizada, deberán ser verificados por la DA de conformidad con el Principio de Coordinación Interinstitucional, establecido en la Ley N° 8220 y su reglamento.

- p) **Flujograma de trámite.** Se instruye a la DA para que el **Flujograma de trámite** que refleje los pasos procedimentales y plazos en cada trámite. De igual forma, esta información se debe reflejar en los Formularios. Estos documentos e información deben estar a disposición del usuario en el sitio web. Esta información es pública.

Franz Tattenbach Capra
Ministro de Ambiente y Energía

CC. Archivo