



**Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados  
Centro de Documentación e Información  
UEN Investigación y Desarrollo**



**AUTORIZACIÓN INSTITUCIONAL PARA PUBLICAR TESIS, ESTUDIOS,  
ARTÍCULOS Y/O INFORMES PROPIEDAD INTELECTUAL DE AyA EN  
EL REPOSITORIO DIGITAL DEL CEDI**

**Yo, Annette Henchoz Castro**

---

**N° Cédula: 1-0725-0409**

---

**Dependencia: Gerencia General**

---

Autorizo como Sub Gerente General y representante legal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) cédula jurídica 4-000-042138 al Centro de Documentación e Información (CEDI) de la UEN Investigación y Desarrollo la inclusión, publicación y difusión en su Repositorio Digital, Catálogo en línea (OPAC) y la intranet institucional de la documentación incluida en la lista adjunta.

Se trata de estudios y documentos cuyos derechos intelectuales y de uso son exclusivos de nuestra institución.

**E-mail:** [centrodoc@aya.go.cr](mailto:centrodoc@aya.go.cr) **N° Teléfono:** 2242-5487

Annette  
Henchoz Castro

Firmado digitalmente por  
Annette Henchoz Castro  
Fecha: 2019.11.25 16:07:20  
-06'00'

**Firma:** \_\_\_\_\_



## COMUNICACIÓN INTERNA DE ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA

SESIÓN N°  
2007-056  
ORDINARIA

FECHA  
11-09-2007

ARTÍCULO  
3°

INCISO  
b

FECHA  
COMUNICACIÓN  
12 de setiembre del 2007

**ATENCIÓN:** PRESIDENCIA EJECUTIVA, GERENCIA, AUDITORÍA INTERNA, DIRECCIÓN JURÍDICA, DIRECCIONES NACIONALES, DIRECCIONES REGIONALES, OFICINAS CANTONALES, PROVEEDURÍA.

**ASUNTO:** REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 38 DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA (LEY NO. 4240) EN OBRAS DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DE AYA.

**ACUERDO  
N° 2007-450**

### JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

**Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley No. 4240) en obras de acueductos y alcantarillados de AyA.**

#### CAPITULO I

#### OBJETIVOS GENERALES Y GLOSARIO

**Artículo 1:** Términos, símbolos y abreviaturas:

**Costo a abonar:** Es el monto que todo futuro desarrollador o fraccionador debe pagar a favor del Desarrollador que, en aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, construyó alguna obra tendiente a habilitar los servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario en determinada zona y haya solicitado ante AyA la determinación del monto a recuperar. Este monto deberá cubrirse dentro de los cinco años contados a partir de la recepción de las obras por dicho Instituto, y su cobro se realizará cuando el desarrollador o fraccionador solicite al AyA los documentos necesarios para gestionar los permisos de construcción de su proyecto

**Sistema de Suministro de Agua:** Es aquel que comprende las obras, equipos, materiales, trabajo humano y conocimientos técnicos empleados para la captación, conducción, tratamiento, almacenamiento y distribución del agua para consumo humano, desde la fuente de abastecimiento hasta la entrega al cliente.

**Sistema de Alcantarillado Sanitario:** Es el conjunto de obras, equipos, materiales, trabajo humano y conocimientos técnicos necesarios para la recolección y transporte de las aguas residuales (de tipo ordinario y especial) hasta su punto de tratamiento y vertido.

**Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:** Es el conjunto de obras, equipos, materiales, trabajo humano y conocimientos técnicos necesarios para la realización de los procesos físicos, químicos o biológicos, cuya finalidad es mejorar la calidad del agua residual a la que se aplican.

**Certificación de disponibilidad de servicios de agua y/o de alcantarillado sanitario:** Documento emitido por AyA a solicitud del interesado, mediante el cual se certifica la disponibilidad de los servicios para efectos de la conexión y operación de los servicios.

**Certificación de compromiso:** Documento mediante el cual AYA hace constar sobre la existencia del proyecto, su cobertura, costo aproximado y el compromiso expreso del desarrollador de asumir el costo total de las obras con el fin de este gestione los permisos correspondientes para su aceptación ante las instancias que consignan el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana.

**Carta de Entendimiento:** Convenio suscrito entre el desarrollador o fraccionador en su caso, mediante el cual se pacta el costo y plazo de obras para acueductos o alcantarillado sanitario a cargo de los primeros y de conformidad con las especificaciones técnicas suministradas por el AyA.

**Desarrollador, Urbanizador o Fraccionador:** Persona o personas, físicas o

jurídicas, interesadas en habilitar, a su propio costo, los sistemas de suministro de agua y de alcantarillado sanitario, incluido el tratamiento de las aguas residuales, en aquellas zonas donde la prestación de tales servicios se encuentre bajo administración de AyA. El desarrollador o Fraccionador es el único legitimado para solicitar al AyA la determinación del costo a abonar para su eventual recuperación dentro del plazo que le faculta la ley.

**Recepción de obras:** Es el acto mediante el cual el AyA recibe a satisfacción las obras, materiales y equipos instalados por el desarrollador o fraccionador, previa inspección técnica, realización y aprobación de las pruebas respectivas, para su operación. Este acto conlleva la emisión de un documento mediante el cual AyA manifiesta el recibo a satisfacción de las obras y certifica la naturaleza, cantidad y descripción de los sistemas construidos, tanto para el suministro de agua como para alcantarillado sanitario, incluyendo el tratamiento de las aguas residuales cuando así corresponda; todo lo anterior acorde con la normativa vigente y la carta de entendimiento suscrita entre el desarrollador y el AyA, la cual debe estar en total concordancia con las disposiciones legales y administrativas vigentes.

**Artículo 2:** El presente Reglamento regula los procedimientos relacionados con la aplicación de lo contemplado en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240, siempre que se desprenda un interés público de la respectiva zona, en relación con el planteamiento, ejecución y la habilitación, bajo el costo del desarrollador o fraccionador según sea su caso, de todas las obras a ejecutarse fuera de su propiedad para obtener los servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario, incluido el tratamiento de las aguas residuales. Estas obras, una vez terminadas, deberán ser traspasadas al AyA en el mismo acto de recepción de las obras por el Instituto.

**Artículo 3:** El Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados conforme a su Ley Constitutiva es una Institución Autónoma de derecho público, cuya función es la administración y prestación de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado sanitario en todas aquellas comunidades o ciudades del territorio nacional que estén, o llegaren a estar, bajo su administración. Igualmente está facultada, por imperativo legal, a administrar y operar directamente los sistemas de acueductos y alcantarillados en todo el país, los cuales asumirá tomando en cuenta el interés público, la conveniencia y la disponibilidad de los recursos, para lo cual privará su misión social al establecer la distribución de agua prioritariamente para uso de las comunidades establecidas y su crecimiento futuro sobre cualesquiera proyecto.

**Artículo 4:** Corresponde al AyA, dirigir y vigilar todo lo concerniente para proveer a los habitantes de la República de los servicios de agua potable, recolección y evacuación de aguas negras y residuos industriales líquidos. Asimismo, el determinar la prioridad, conveniencia y viabilidad de los diferentes proyectos que se propongan para construir, reformar, ampliar, modificar obras de acueductos y alcantarillados: las cuales no se podrán ejecutar sin su aprobación.

Por consiguiente, todo proyecto de construcción, ampliación o modificación de sistemas de agua potable y/o alcantarillado sanitario y sistemas pluviales, público o privado, deberá ser aprobado previamente mediante estudio técnico que determine su viabilidad, lo que faculta la realización de las inspecciones que estime conveniente para comprobar que las obras se realicen conforme a los planes aprobados; todo lo anterior para ofrecer todos los servicios que sean necesarios dentro o fuera del área circunscrita por un proyecto.

Por disposición legal, dicha aprobación previa será obligatoria en todos los casos de construcción de fraccionamientos, urbanizaciones o notificaciones en cualquier

parte del país y ningún otro organismo o dependencia estatal otorgará permisos o aprobaciones de construcción sin tal aprobarían por parte de AyA.

## CAPITULO II

### DEL COMPROMISO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS POR PARTE DEL DESARROLLADOR O FRACCIONADOR

**Artículo 5:** De conformidad con la Ley de Planificación Urbana, el Desarrollador, Urbanizador o Fraccionador, según sea su caso, podrá comprometerse con el AyA a asumir el costo de las obras necesarias fuera de su propiedad, para construir los servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario, incluido el tratamiento de las aguas residuales y tengan esos servicios básicos alejados de sus linderos, para lo cual se suscribirá una *carta de entendimiento*.

Para asegurar la ejecución de las obras necesarias para habilitar los servicios, el Desarrollador, Urbanizador o Fraccionador deberá constituir garantía satisfactoria mediante fideicomiso, póliza, hipoteca, garantía bancaria, o cualesquiera otras formas legalmente establecidas .

Adicionalmente AyA podrá emitir, a través de la Gerencia General, una certificación de compromiso en la cual se haga constar sobre la existencia y viabilidad del proyecto, su cobertura, costo aproximado y el compromiso expreso del desarrollador de asumir el costo total de las obras, con el fin de que éste gestione los permisos correspondientes para su aceptación ante las instancias que consigna el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana.

Por su parte el Desarrollador, Urbanizador o Fraccionador, según sea el caso, deberá suscribir documento mediante el cual libere de responsabilidad al AyA por

cualesquier consecuencia provocada por el atraso o problemas en la construcción de las obras.

**Artículo 6:** Las normas de este reglamento están integradas a los procedimientos y requisitos para la admisibilidad, revisión y aprobación de nuevos proyectos de desarrollo en los términos establecidos por el reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción Decreto. 27967-MP-MIVAH- MEIC.

### CAPITULO III

#### DE LA CONSTRUCCIÓN Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

**Artículo 7:** El Desarrollador o Fraccionador a quien se le comunique que no existe la disponibilidad de servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario, incluido el tratamiento de las aguas residuales, en las condiciones que su proyecto(s) requiere, podrá asumir, a su propio costo, la habilitación de los servicios invocando la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana. Esas obras deberán ser realizadas en los términos y condiciones que AyA determine.

AyA por su parte podrá suministrar aquellos estudios y diseños que forman parte de su función ordinaria, siempre y cuando el proyecto responda a la satisfacción de un interés general e integral de la zona.

**Artículo 8:** AyA deberá establecer el número total de servicios que se habilitarán una vez que se ejecuten las obras, identificando tanto los que forman parte del proyecto o proyectos correspondientes al Desarrollador, Urbanizador o Fraccionador, como aquellos que se ubiquen fuera de éste.

**Artículo 9:** En aquellas zonas de interés público, donde sea necesario dotar a la comunidad de una mayor cantidad de servicios que los requeridos por el Desarrollador, Urbanizador o Fraccionador para su proyecto o proyectos, el AyA en cumplimiento de su función social y mediante resolución debidamente fundamentada, podrá requerirle al Desarrollador o Fraccionador la realización de obras que permitan realizar un número mayor de conexiones de servicios.

**Artículo 10:** El proyecto, los planos técnico-constructivos y toda documentación requerida, será sometida a la aprobación del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, la Municipalidad respectiva, AyA, SETENA y cualesquier otro ente competente cuando así corresponda.

**Artículo 11:** Una vez que el Desarrollador haya ejecutado todas las obras conforme con la normativa técnica vigente, estudio técnico para determinar la operación de los servicios de agua y/o de alcantarillado sanitario y la carta de entendimiento mediante los cuales se aprobó la construcción de las mismas; y el AyA realice las pruebas técnicas respectivas verificando el cumplimiento de requisitos y aprobaciones, se procederá con la *“recepción de las obras”* por parte de AyA.

Una vez recibidas las obras por el AyA, se emitirá la certificación de disponibilidad de servicios de agua y/o alcantarillado sanitario, para efectos de la conexión y operación de los servicios .



## CAPITULO IV

### DEL USO DE LOS SERVICIOS PARA FUTUROS PROYECTOS Y DETERMINACIÓN DEL MONTO

**Artículo 12:** A partir de la recepción de obras por parte de AyA, cualquier otro futuro desarrollador, fraccionador o urbanizador podrá acceder a los servicios habilitados. Dentro del plazo de cinco años que al efecto establece la Ley de Planificación Urbana en su artículo 38, el desarrollador, urbanizador o fraccionador que costó las obras podrá recuperar los montos invertidos que le correspondan. En ese sentido AyA determinará el monto a abonar por cada servicio.

Los servicios unifamiliares no deberán abonar al urbanizador o desarrollador que asumió el costo de la obra ninguna cantidad por concepto de reintegro.

## CAPITULO V

### DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES Y DONACIÓN DE BIENES

**Artículo 13:** Para el caso de las obras de infraestructura aquí relacionadas que se construyan sobre propiedad privada, propia del desarrollador o a nombre de un tercero, el titular del inmueble deberá formalizar, libre de gravámenes y anotaciones, la donación de inmuebles y la constitución de la(s) servidumbre (s) de paso y tubería a favor de AyA que sean necesarias. El traspaso e inscripción en el Registro Público de la Propiedad correrá por cuenta del Desarrollador, Fraccionador o Urbanizador, liberando en tal sentido al AyA, quien solo velará por

**Publicado en La Gaceta N° 180 del miércoles 19 de setiembre del 2007.**

la legalidad de los actos a través del visto bueno de la Dirección Jurídica, y dicho traspaso será requisito previo para la recepción de las obras, acatando para tal efecto las directrices institucionales y la normativa vigente . Con el traspaso, se garantizará el acceso a los funcionarios de AyA para la realización de las labores de operación y mantenimiento correspondientes.

## **CAPITULO VI**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Transitorio 1.** Los proyectos que se encuentren en trámite antes de la promulgación de este reglamento, se atenderán conforme a los procedimientos, alcances y compromisos vigentes al momento de su formulación y aprobación, por lo que de éste cuerpo normativo se les aplicará aquellas disposiciones en beneficio y no en perjuicio.

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta. PUBLIQUESE. COMUNÍQUESE.

**ACUERDO FIRME.**

Acuerdo N° 2007-450, adoptado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en el inciso b), del artículo 3°, de la sesión ordinaria 2007-056, celebrada el 11 de setiembre del 2007.

**Lic. Victoriano Conejo Aguilar.  
Secretario General.**