


Acuerdo de Junta Directiva del AyA		
Sesión No. 0011-2025 Ordinaria	Fecha de Realización 17/Feb/2025	Acuerdo No. 2025-0045
Artículo 9-ARTÍCULO 9. Modificación integral al Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana. Acuerdo n.º 2024-335. Memorando GG-2025-00429		Referencia No.
Atención Gerencia General , Subgerencia Ambiente, Investigación y Desarrollo , Subgerencia de Gestión de Sistemas Delegados , Subgerencia Gestión de Sistemas Gran Área Metropolitana , Subgerencia Gestión de Sistemas Periféricos , Dirección Jurídica ,		
Asunto Modificación integral al Reglamento para la aplicación del art 38 de la Ley de Planificación Urbana		Fecha Comunicación 18/Feb/2025

**JUNTA DIRECTIVA
INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

Modificación integral al Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 en obras de acueductos y alcantarillados sanitarios de AyA

CONSIDERANDOS

PRIMERO: El AyA es una Institución Autónoma, a la cual conforme con su Ley Constitutiva, Ley N.º 2726, del 14 de abril del 1961, le corresponde dirigir y vigilar todo lo concerniente para proveer a los habitantes de la República de Costa Rica del servicio de agua potable, recolección y evacuación de aguas negras y residuos industriales.

SEGUNDO: En cuanto a la potestad de autorregulación que ostenta el AyA, el artículo 5 de la Ley Constitutiva de AyA, Ley de rango especial, le habilita a dictar sus propios reglamentos de servicio, al respecto, el numeral reza:

ARTICULO 5º: Para el mejor cumplimiento de los fines a que se refiere el artículo 2º de la presente ley, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados tendrá las siguientes atribuciones y prerrogativas, además de aquellas que las leyes generales otorgan a los establecimientos de su naturaleza:

V. ... j) Se dará sus propios reglamentos...

Igualmente, la Ley General de la Administración Pública establece:

Artículo 12- 1. Se considerará autorizado un servicio público cuando se haya indicado el sujeto y el fin del mismo. En este caso el ente encargado podrá prestarlo de acuerdo con sus propios reglamentos sobre los demás aspectos de la actividad, bajo el imperio del Derecho.

TERCERO: Que mediante Acuerdo de Junta Directiva n.º 2024-335 del día 04 de noviembre el máximo jerarca de AyA acordó:

Aprobar la propuesta de Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 en obras de acueductos y alcantarillados sanitarios de AyA, para los fines de consulta de análisis de impacto regulatorio ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (en adelante el MEIC) conforme lo dispone la Ley de Protección al Ciudadano del exceso de requisitos y trámites administrativos N.º 8220 y sus reformas.

CUARTO: Que la Gerencia General de AyA mediante el oficial de simplificación de trámites gestionó ante el MEIC en los trámites relativos a la consulta de análisis de impacto regulatorio.

QUINTO: Que el MEIC mediante la Dirección de Mejora Regulatoria emite al AyA en fecha 10 de enero del 2025 el informe **DMR-DAR-INF-003-2025**, en el cual recomienda ajustar el inciso 12 inciso 7, el artículo 33 inciso 3 y el mismo 33 en cuanto el plazo para la emisión de la respuesta una vez que el interesado realice el trámite que prevé el artículo. Adicionalmente recomienda se analicen las observaciones recibidas por la ciudadanía en la consulta pública realizada.

SEXTO: Que el equipo técnico interdisciplinario del AyA, redactor del reglamento procedió a analizar y valorar cada una de las observaciones recibidas en la consulta pública, lo cual se plasma en el Informe Técnico anexo al presente proyecto.

POR TANTO

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 11 de la Constitución Política; artículos 4, 1, 12 inciso 1) y 16 de la Ley General de la Administración Pública; artículos 1, 2 y 5 inciso j) de la Ley Constitutiva de AyA y artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana se acuerda:

PRIMERO: Aprobar la modificación integral del **Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana N.º 4240 en obras de acueductos y alcantarillados sanitarios de AyA y sus reformas**, para que en lo conducente se regule lo siguiente:

**“REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 38 DE LA
LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA, N° 4240 EN OBRAS
DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
SECCIÓN PRIMERA**

OBJETIVO Y ALCANCE

Artículo 1 Objetivo. Reglamentar las relaciones, derechos y obligaciones entre AyA y ASADAS, con personas físicas o jurídicas que actúan como urbanizadores, desarrolladores o fraccionadores, surgidas de la facultad que les concede a éstos el artículo 38 inciso c) de la Ley de Planificación Urbana, N.º 4240, respecto a costear y ejecutar las obras primarias de agua potable y/o saneamiento fuera de su propiedad, que permitan habilitar los servicios necesarios para atender la demanda solicitada ante el operador. Asimismo, se regula el procedimiento para la recuperación proporcional de los recursos empleados en las obras construir para recibir los servicios, en los supuestos que aplique.

Artículo 2 Alcance. Este Reglamento es de aplicación nacional tanto para el AyA como para las ASADAS en función de aquellas personas físicas o jurídicas que actúan en su condición de desarrolladores, urbanizadores o fraccionadores que ofrezcan ampliar o mejorar los sistemas de acueducto y/o saneamiento a cargo del operador, que se encuentren en una zona calificada como deficitaria, de restricción de servicios o en una zona fuera de cobertura del operador, conforme al RPS y en donde se ubicará el proyecto urbanístico que pretende desarrollar. Lo anterior así establecido en la constancia de disponibilidad negativa emitida a favor del propietario del inmueble o del desarrollador, urbanizador o fraccionador legitimado para actuar en su nombre, ya sea por carencia de capacidad hídrica y/o de capacidad hidráulica en función del inmueble que pretendan desarrollar.

**CAPÍTULO I
SECCIÓN SEGUNDA**

SIGLAS, ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

Artículo 3 Siglas y abreviaturas. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

1. **ABRE:** Área bajo regímenes especiales
2. **APC:** Administrador de Proyectos de Construcción.
3. **ASADAS:** Asociaciones Administradoras de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillados Comunes, en su condición de operador delegado
4. **AyA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
5. **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
6. **LPU:** Ley de Planificación Urbana, N.º 4240.
7. **OPERADOR PÚBLICO:** AyA y ASADAS.
8. **RPS:** Reglamento para la prestación de los servicios de AyA.

Artículo 4 De las definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

1. Administrador del Convenio: Responsable por parte de AyA de liderar, coordinar y dar seguimiento a los alcances, compromisos, términos, así como a las eventuales modificaciones que surjan en el proceso de ejecución del convenio. Lo anterior contempla todas sus etapas hasta la aprobación de las obras, su recepción y capitalización.

2. Alcantarillado sanitario: Red pública de tuberías que se utilizan para recolectar y transportar las aguas residuales hasta su punto de tratamiento y posterior vertido y administrado por un ente prestador de un servicio público.

3. Anteproyecto: Propuesta espacial, técnica y funcional que define el carácter e identidad de un proyecto u obra. En esta fase se indicará la ubicación geográfica, coordenadas, la distribución espacial y las soluciones ingenieriles según los estudios técnicos definidos en las constancias de capacidad hídrica y/o de recolección y tratamiento.

Para la presentación de requisitos se cumplirá con lo establecido en las listas de revisión publicadas en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas cuando éste aplique, cumpliendo además con las regulaciones y reglamentos vigentes. Adicionalmente, incluye una estimación preliminar del costo de las obras de infraestructura y el documento con la aprobación de la propuesta elaborada por el profesional responsable, extendida por parte del propietario del anteproyecto o su representante.

4. ASADAS: Asociación Administradora de los sistemas de Acueducto y Alcantarillados Comunales, que deben contar con habilitación del AyA para la prestación de servicios a través del convenio de delegación.

5. Capacidad de recolección y/o tratamiento: Condición técnica existente para la recolección y/o tratamiento de las aguas residuales.

6. Capacidad hidráulica: Existencia de infraestructura instalada y en uso de los sistemas de abastecimiento y saneamiento para trasegar los caudales para la prestación efectiva de los servicios.

7. Capacidad hídrica: Existencia real del recurso hídrico debidamente inscrito a favor del operador público, con factibilidad técnica configurada a partir de la existencia y/o programación de eventuales procesos de tratamiento, desinfección y potabilización para su posterior explotación y trasiego, que permitan garantizar la oferta disponible en los sistemas de acueductos para el abastecimiento de las poblaciones actuales y futuras. Lo anterior supone que la fuente se ubique dentro de un inmueble inscrito o en posesión del prestador de servicio público.

8. Constancia de disponibilidad de servicios: Documento que emite el ente operador en el que hace constar la existencia real y actual en cuanto a capacidad hídrica, capacidad hidráulica, así como de recolección y tratamiento, en alguno de los linderos de un inmueble

determinado, en función de la demanda de caudal y/o descarga que requiera el proyecto inmobiliario verificado por el operador, que permitirá eventualmente la instalación de los servicios de agua potable, recolección y tratamiento de las aguas residuales. Lo anterior previendo no afectar la demanda de los servicios existentes.

9. Constancia de capacidad hídrica: Documento que emite el ente operador ante una negativa de disponibilidad de servicios, en el que se hace constar que el sistema de acueducto cuenta con capacidad hídrica real y actual para suplir la demanda de caudal requerida para un proyecto inmobiliario específico. Además, se indican las obras primarias que requiere el sistema para la eventual habilitación tanto de los servicios necesarios para la demanda solicitada para el proyecto específico, como un remanente adicional para cubrir el déficit actual y futuro de la misma zona, dentro de parámetros de razonabilidad y lógica.

10. Convenio: Documento formal suscrito entre el operador público y el desarrollador, urbanizador o fraccionador según sea el caso, mediante el cual se pactan los compromisos, obligaciones, especificaciones técnicas, dotación de caudales, vigencias y responsables del seguimiento de la obra, así como aquellos aspectos específicos dependiendo del contexto de cada caso.

11. Costo para cancelar por servicio: Monto de dinero por servicio, determinado por AyA a solicitud del urbanizador, desarrollador o fraccionador que construyó las obras primarias de agua potable y/o saneamiento, el cual deberá ser cancelado por todo futuro solicitante en función del número de servicios equivalentes que requiera su proyecto inmobiliario, ubicado en la zona que influyen dichas obras.

12. Desarrollador, Urbanizador, Fraccionador: Persona física o jurídica que ofrece al operador público costear y ejecutar las obras de infraestructura para generar en una zona deficitaria o de restricción de servicios o fuera de cobertura, la capacidad hídrica y/o hidráulicas necesarias para solventar la demanda que requiere su proyecto inmobiliario y las del operador público para solucionar sus limitaciones.

13. Desarrollo inmobiliario: Es el resultado de la gestión y coordinación para ejecutar actividades dirigidas a construir en inmuebles y que se realizan por parte de un desarrollador, ya sea persona física o persona jurídica, con el fin de generar las condiciones necesarias de infraestructura que hagan posible la habitabilidad y/o uso, así como la facilitación del servicio público a los futuros habitantes, en consideración del desarrollo sostenible y dentro del marco del ordenamiento jurídico.

14. Diseño de sitio: Documento técnico que describe la planificación para construir un desarrollo urbanístico, en el que se refleja la estrategia a seguir con los programas de acción y la vigencia. En él se incluyen aspectos de ubicación y distribución espacial, la cronología de acciones para cada una de las etapas, fases o componentes; así como las características, el plazo de ejecución, el objetivo de desarrollo y la demanda de servicios por etapas.

15. Informe técnico de aprobación de obras construidas: Documento mediante el cual AyA manifiesta la aprobación final a su entera satisfacción de la naturaleza, cantidad, calidad y descripción de los sistemas construidos, tanto para el suministro de agua como para el

alcantarillado sanitario, incluyendo el tratamiento de las aguas residuales cuando así corresponda; todo lo anterior acorde con la normativa vigente y al convenio suscrito entre el urbanizador, desarrollador o fraccionador, y el AyA.

16. Infraestructura primaria u obras primarias: Infraestructura de sistemas de agua potable y saneamiento, así como obras complementarias, que es necesaria y debe ser construida con el objetivo de poder otorgar la constancia de disponibilidad de los servicios de abastecimiento y/o recolección a un proyecto de desarrollo urbanístico o inmuebles.

17. Plano catastrado: Plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional Decreto Ejecutivo N°34331- J y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

18. Proyecto de construcción de obras de baja complejidad: Proyectos de construcción de obras primarias de acueducto y/o alcantarillado, que consisten en equipamiento de pozos y/o estaciones de bombeo con su interconexión a la red, instalación de tanquetas y colocación de tuberías para distribución y recolección. Para estos proyectos no es necesario el traspaso de inmuebles o la constitución de servidumbres por parte del interesado a favor del operador público dado que las obras se realizarán en vía pública o en fincas propiedad del operador, a excepción de la constitución de servidumbres reguladas por el RPS para la instalación de la medición interna individual en inmuebles privados.

19. Proyectos de construcción de obras primarias de alta complejidad: Proyectos de construcción de obras primarias de acueducto y/o alcantarillado que sobrepasan las condiciones establecidas para los proyectos de construcción de obras primarias de baja complejidad. Esto, de conformidad con la cadena de valor de los sistemas de suministros de acueductos y alcantarillado de aguas residuales, tal como se muestra en la siguiente imagen:

Cadena de Valor de Sistemas de Suministros de Acueductos y Alcantarillado de aguas residuales		
Acueducto	Distribución	Baja Complejidad
	Bombeo	Alta Complejidad
	Captación	Alta Complejidad
	Conducción	Alta Complejidad
	Tratamiento	Alta Complejidad
	Almacenamiento	Alta Complejidad
Alcantarillado de aguas residuales	Recolección	Baja Complejidad
	Bombeo	Alta Complejidad
	Tratamiento	Alta Complejidad
	Evacuación	Alta Complejidad

Fuente: ARESEP

20. Proyecto de desarrollo urbanístico: Fraccionamiento de lotes con fines urbanos, ya sean urbanizaciones, condominios, centros comerciales, entre otras infraestructuras, que implica un proceso de habilitación de accesos, facilidades comunales cuando aplique y servicios básicos para el uso de los lotes resultantes.

21. Recepción de obras primarias de baja complejidad: Acto administrativo mediante el cual se traspasa a favor de AyA o ASADAS para su administración, operación y mantenimiento, una obra o infraestructura de acueducto o saneamiento, construida por un particular una vez que se haya comprobado técnica y jurídicamente el cumplimiento de los requisitos solicitados, el cumplimiento de la normativa vigente al momento de la aprobación de la propuesta y la funcionalidad de dichas obras.

22. Recepción de obras primarias de alta complejidad: Acto administrativo mediante el cual se traspasa a favor de AyA o ASADAS para su administración, operación y mantenimiento, una obra o infraestructura de acueducto o saneamiento, construida por un particular una vez que se haya comprobado técnica y jurídicamente el cumplimiento de los requisitos solicitados y de la normativa vigente al momento de la aprobación de la propuesta, así como la funcionalidad de dichas obras. Cuando involucre inmuebles a nombre de un particular sobre los cuales se construyó la infraestructura o se deba de constituir una servidumbre, el acto de recepción también integrará la debida inscripción a favor del operador público.

23. Servicios: Entiéndase de agua potable y de saneamiento.

24. Servicio equivalente: Medida estándar relativa a la unidad de consumo de una casa de habitación, utilizada como referente para el cálculo de las demandas de caudal que solicitan los clientes, ya sea para abastecer una casa individual, un comercio individual o un proyecto inmobiliario. Dependiendo de si el sistema es costero, urbano o rural, esta medida puede variar.

25. Sistema de acueducto: Conjunto de obras que contemplan los componentes civiles y electromecánicos para captación, potabilización y distribución del servicio de agua.

26. Sistema de abastecimiento de agua potable (sistema de agua potable): Conjunto de fuentes del recurso hídrico y de la infraestructura y equipamiento para su captación, potabilización y distribución, lo cual incluye: plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento, líneas de aducción y conducción, estaciones de bombeo, pozos, redes distribución, hidrantes, hidrómetros y demás elementos necesarios para el suministro de agua potable a un núcleo de población.

27. Sistema de tratamiento: **Conjunto de procesos físicos, químicos o biológicos, cuya finalidad es mejorar la calidad del agua residual a la que se aplican.**

28. Zona deficitaria: Zona de cobertura de un prestador de servicio público donde las condiciones hídricas y/o hidráulicas de los sistemas existentes impiden atender de forma óptima la prestación de los servicios de los usuarios existentes y de los nuevos que

pretendan incorporarse. La declaratoria de zona deficitaria deberá constar en la página web de la institución a partir del momento de dicha declaración.

Las obras de inversión que resolverán gradualmente la insuficiencia técnica y operativa detectada serán definidas por AyA y se aplicará la “Metodología de Repartición Porcentual de Caudales” definida por la UEN de Optimización de Sistemas de las Subgerencias GAM y de Sistemas Periféricos, para el reparto porcentual del caudal ingresado, tanto para los clientes actuales, como para las solicitudes de disponibilidad y de capacidad hídrica para los casos establecidos en el inciso 129 del artículo 7 del RPS.

29. Zona de restricción de servicios: Zona de cobertura o zona de influencia de un prestador de servicio público donde las condiciones hídricas o hidráulicas de los sistemas existentes impiden atender la demanda, expansión o prestación óptima de los servicios debido a la falta de capacidad hídrica, hidráulica, de recolección o tratamiento. Este tipo de zona requerirá una declaración expresa mediante un Acuerdo de Junta Directiva del AyA, que deberá ser publicada en el Diario Oficial La Gaceta. Lo anterior facultará al prestador de servicio público para suspender el otorgamiento de constancias de disponibilidad y nuevos servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario.

CAPÍTULO II

CONSTRUCCIÓN POR PARTE DE UN PRIVADO DE OBRAS PRIMARIAS DE BAJA COMPLEJIDAD

SECCIÓN PRIMERA

DEL OFRECIMIENTO, VALORACIÓN, EJECUCIÓN Y FISCALIZACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PRIMARIAS DE BAJA COMPLEJIDAD

Artículo 5 Del ofrecimiento de costear y ejecutar las obras primarias de baja complejidad. Todo desarrollador, urbanizador o fraccionador, al cual el operador público ha negado la disponibilidad de los servicios para su futuro proyecto inmobiliario por ausencia de capacidad hidráulica y/o de recolección y tratamiento, razón por la que se le ha emitido una constancia mediante la que se le garantiza la capacidad hídrica con una reserva de caudal y/o capacidad de recolección y tratamiento, podrá comprometerse formalmente con el operador público a asumir los costos, los estudios de acuerdo a las obras a desarrollar y la ejecución de las obras primarias de interés público de baja complejidad (capacidad hidráulica y/o de recolección y tratamiento) ubicadas fuera de los linderos del inmueble donde se construirá su proyecto y que sean necesarias para habilitar los servicios inexistentes tanto para dicho proyecto, como para atender proporcionalmente las limitaciones del operador público.

Artículo 6 De los requisitos del ofrecimiento para costear y ejecutar obras primarias de baja complejidad. Cuando se trate de la construcción de obras primarias de baja complejidad, el desarrollador, urbanizador o fraccionador presentará un escrito formal ante las plataformas físicas o virtuales de servicios del AyA, o en las Oficinas Regionales de Acueductos Comunes (ORAC) en caso de ASADAS, mediante el cual manifestará su anuencia formal para asumir los costos, los estudios de acuerdo a las obras a desarrollar y la ejecución de obras, de acuerdo con lo definido en la constancia de capacidad hídrica, o de recolección y de tratamiento que le haya sido notificada.

Para tales efectos, el desarrollador, urbanizador o fraccionador deberá además aportar los siguientes requisitos:

- Número de la constancia de disponibilidad negativa
- Número de la constancia de constancia de capacidad Hídrica y/o de recolección y tratamiento emitida por el AyA o la ASADA.
- Número de los planos catastrados de las fincas que se verían beneficiadas por la infraestructura que será construida. En caso de obras a ser operadas por un operador por delegación del AyA, si éste no cuenta con las herramientas y/o acceso a las plataformas digitales oficiales, el interesado deberá presentar en físico los planos catastrados.
- Indicación de que la construcción de las obras supone o no la eventual recuperación de la inversión a favor del interesado que acepta el costearlas.
- Indicación de que entregará al operador las garantías de los materiales que respalden la calidad constructiva de las obras.
- Anteproyecto de la infraestructura primaria u obras primarias.

Fenecido el plazo indicado en la constancia más la prórroga establecidos en el RPS sin que el propietario o el urbanizador, desarrollador o fraccionador autorizado hayan manifestado su anuencia unilateral ante AyA o el operador autorizado (en caso de ASADAS) de construir las obras primarias, se aplicará la caducidad de las constancias, sea de reserva de caudal y/o de capacidad de recolección y tratamiento, quedando éste disponible para atender las demandas de los usuarios que así lo requieran. El plazo de esta constancia deberá mantenerse actualizado hasta el momento en se reciban formalmente las obras construidas.

Artículo 7 De la valoración del ofrecimiento de la ejecución de obras primarias de baja complejidad, aceptación o negativa por parte de AyA y anuencia del desarrollador, urbanizador o fraccionador. Dentro de un plazo de 10 días naturales, el AyA o el operador autorizado (con la asesoría del AyA), procederá a valorar el ofrecimiento presentado por el desarrollador, urbanizador o fraccionador según sea el caso, y contestará por escrito la aceptación o negativa de la gestión. En caso positivo el AyA o el operador autorizado (con la asesoría del AyA) reafirmará por escrito las especificaciones técnicas de la o las obras a construir de acuerdo con la Constancia que fue emitida y notificada, y que deberán cumplirse conforme el Decreto Ejecutivo 36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas.

El anteproyecto de estas obras presentado por los urbanizadores, desarrolladores o fraccionadores corresponde ser revisado y aprobado a las áreas funcionales del AyA responsables de la operación y mantenimiento de los sistemas.

Posteriormente, el desarrollador, urbanizador o fraccionador deberá tramitar los planos constructivos y aprobaciones atinentes a través de los canales oficiales establecidos en la legislación vigente y presentarán un cronograma de ejecución de las obras en meses, contados a partir de la fecha de la aprobación de los planos constructivos y de la fecha del respectivo permiso de construcción extendido por la Municipalidad. El cronograma deberá contener como mínimo cuatro fases: iniciación, planificación, ejecución y cierre. Debe además detallar la visión general del proyecto, alcance, objetivos, roles, entregables, calendario, presupuesto y responsables, así como fechas de inicio y finalización.

Artículo 8 Del deber de fiscalización del operador público. El operador velará por la fiscalización y aplicará las pruebas a las obras de acueducto y/o alcantarillado de las que se trate, durante toda su fase de ejecución, conforme a los términos, condiciones y procedimientos que AyA determine, en función de la normativa técnica vigente al momento de la aprobación de la propuesta y vinculante, dependiendo del tipo de obra a construir.

CAPÍTULO II

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS Y RECUPERACIÓN DE LO INVERTIDO EN OBRAS PRIMARIAS DE BAJA COMPLEJIDAD

Artículo 9 De la recepción de las obras primarias de baja complejidad. Una vez que el urbanizador, desarrollador o fraccionador haya ejecutado todas las obras conforme a lo acordado y a la normativa técnica vigente al momento de aprobación de la propuesta, el operador realizará las pruebas técnicas respectivas con el fin de verificar su funcionamiento operativo, e igualmente procederá con la emisión de la resolución de recepción de obras para su debida operación, mantenimiento y administración, según los términos, condiciones y procedimientos que el AyA tenga establecidos.

Artículo 10 De la recuperación de lo invertido por parte del urbanizador, desarrollador y fraccionador. Dentro del plazo de cinco años posteriores a la recepción de las obras, el desarrollador, urbanizador o fraccionador que costó las obras podrá recuperar proporcionalmente los montos invertidos que le correspondan, y en ese sentido AyA determinará el monto a abonar por cada servicio. Solamente los desarrollos urbanísticos futuros deberán abonar el costo por concepto de reintegro por cada servicio a utilizar.

Para la determinación del monto por servicio, el desarrollador, urbanizador o fraccionador deberá presentar ante AyA los requisitos establecidos en el artículo 32 de este Reglamento.

CAPÍTULO III CONSTRUCCIÓN POR PARTE DE UN PRIVADO DE OBRAS PRIMARIAS DE ALTA COMPLEJIDAD

SECCIÓN PRIMERA DEL COMPROMISO MANIFIESTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PRIMARIAS DE ALTA COMPLEJIDAD POR PARTE DEL DESARROLLADOR, URBANIZADOR O FRACCIONADOR

Artículo 11 Del ofrecimiento de costear y ejecutar las obras de alta complejidad. Cuando no exista capacidad hidráulica y/o capacidad hídrica y/o de recolección y tratamiento en los sistemas del operador público, el desarrollador, urbanizador o fraccionador podrá ofrecer asumir el costo y la ejecución de la construcción de las obras primarias de alta complejidad, para lo cual coordinará con AyA la propuesta de un anteproyecto, así como el traspaso de terrenos y/o servidumbres cuando así corresponda, que permitirán generar la habilitación de servicios en una zona considerada deficitaria, de restricción de servicios o fuera de cobertura, para la eventual emisión de constancias de disponibilidad de servicios a favor de su proyecto inmobiliario y de clientes futuros del operador público.

Para el caso de ausencia de capacidad hidráulica, ante el cual se ha emitido una constancia de capacidad hídrica y/o de recolección y tratamiento, la vigencia de ésta se ajustará a los plazos establecidos en el RPS.

Artículo 12 Del ofrecimiento y los requisitos que debe presentar el desarrollador, urbanizador o fraccionador junto con el anteproyecto y de la remisión del expediente por parte del AyA. Una vez que se cuente con la definición del anteproyecto presentado por el desarrollador, urbanizador o fraccionador y sea manifiesta de modo escrito y formal su voluntad de asumir el costo, los estudios de acuerdo a las obras a desarrollar y la ejecución del proyecto de obras primarias de alta complejidad, todo lo cual deberá presentar ante las plataformas de servicios del AyA en formato físico o digital en las Direcciones Regionales incluyendo GAM, o la Subgerencia de Gestión de Sistemas Delegados en caso de ASADAS, éstas remitirán mediante memorando a la Subgerencia Ambiente Investigación y Desarrollo, el expediente administrativo que deberá contener la siguiente información en formato digital, o en físico sólo en caso de ASADAS:

1. El escrito formal del urbanizador, desarrollador o fraccionador mediante el que manifiesta su intención de costear y ejecutar las obras primarias de alta complejidad indicadas en la constancia de capacidad hídrica y/o de recolección y tratamiento. Además, indicará conocer la normativa aplicable, las implicaciones, los alcances, su disposición de acatamiento, así como su anuencia de valorar y proporcionar los estudios básicos adicionales que requiera el operador público para sustentar la ejecución de las obras. Dichos estudios podrán variar según las necesidades de cada proyecto.

Para el caso de operadores por delegación (ASADAS) se deberá considerar lo dispuesto en el artículo 44 inciso d) del Reglamento de Asociaciones Administradoras de los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Comunal el cual

dispone que: *“Estudios para urbanizaciones, lotificaciones, segregaciones o condominios: Para el desarrollo de urbanizaciones, lotificaciones, segregaciones o condominios, la ASADA tiene la responsabilidad de garantizar que se realicen los estudios diagnósticos correspondientes para lo cual la persona interesada deberá asumir los costos, pero no la ejecución de los mismos, los que estarán siempre bajo competencia de la Asociación. Si como resultado del estudio diagnóstico se requiere la elaboración de un proyecto de mejoras, ampliación o modernización del sistema, le corresponderá a la persona interesada la confección de los diseños definitivos y los planos constructivos, así como la construcción de las obras previamente aprobados por el AyA, siempre que se modifique los caudales, todo lo anterior bajo la supervisión permanente de la ASADA, sin perjuicio de las competencias fiscalizadoras de la Institución. Esto aplica para crecimiento vegetativo si la ASADA no cuenta con un estudio diagnóstico o capacidad en el sistema para otorgar los servicios solicitados.”*

2. Estudios básicos, que dependerán de cada caso, con los que cuenta previamente el operador público y que se asocian con la obra a construir. Deberá la oficina del AyA incorporarlo al expediente.

3. El número de las constancias de disponibilidad negativa, así como de capacidad hídrica y/o de recolección y tratamiento emitidas y notificadas por el AyA o la ASADA al propietario de un inmueble o al urbanizador, desarrollador o fraccionador debidamente legitimado para actuar en su representación. Deberá la oficina del AyA acceder al documento para incorporarlo al expediente.

4. La memoria descriptiva y propuesta técnica presentada por el urbanizador, desarrollador o fraccionador respecto del anteproyecto de agua potable y/o saneamiento a ejecutar. En este documento deberá especificarse:

4.1 Alcance del proyecto.

4.2 Proyección del remanente de servicios adicionales que se obtendría con la ejecución de las obras.

5. En caso de que aplique, indicación de los números de folio real y de planos catastrados de los inmuebles relacionados con la construcción de las obras, aportados por el urbanizador, desarrollador o fraccionador, lo que implicaría su eventual segregación, traspaso o constitución de servidumbres a favor del AyA o de la ASADA correspondiente, con su anuencia expresa de ser traspasados a favor del operador. Deberá la oficina del AyA acceder los documentos para incorporarlos al expediente.

6. En caso de que se trate de una persona jurídica, deberá incorporarse al expediente la certificación registral o notarial vigente de la sociedad, en la que se indique como mínimo la razón social, el domicilio, el objeto, el plazo social, la cédula jurídica, así como información sobre su administración, Junta Directiva y las facultades de la representación de sus apoderados. Todo lo anterior, previamente aportado por el urbanizador, desarrollador o fraccionador.

7. Copia agregada por funcionarios del AyA de la cédula de identidad de las personas físicas o bien de los apoderados con facultades de representación de personas jurídicas.

8. Informe de obras civiles existentes: Cuando en los terrenos existan obras civiles o infraestructura de acueducto y/o alcantarillado, la oficina operativa del AyA que corresponda deberá informar por escrito si forman parte o no de los sistemas públicos del AyA. Lo anterior, sin perjuicio de poder aplicar lo dispuesto en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Asociaciones Administradoras de los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Comunal en sistemas operados por ASADAS.

Artículo 13 De la revisión y de la resolución de admisibilidad de la propuesta del del urbanizador, desarrollador y fraccionador. Un equipo de trabajo nombrado por la Subgerencia de Ambiente, Investigación y Desarrollo revisará el compromiso manifiesto del urbanizador, desarrollador o fraccionador, los requisitos presentados por éste, así como los demás documentos que conforman el expediente administrativo, de manera que le comunicará dentro del plazo de 10 días hábiles el resultado del análisis de la admisibilidad de su gestión. En caso de que se le prevengan aspectos formales a subsanar, se le concederán 10 días hábiles para su corrección. Transcurrido el plazo sin que exista manifestación expresa o solicitud de una única prórroga por el plazo máximo de hasta 10 días hábiles por parte del urbanizador, desarrollador o fraccionador, se procederá de oficio con el archivo de la gestión, lo cual se le comunicara al medio señalado para atender notificaciones.

Artículo 14 De los requisitos de la propuesta para dictaminar la factibilidad del proyecto. En caso de que la propuesta resulte admisible, el equipo de trabajo solicitará al urbanizador, desarrollador o fraccionador, la siguiente información adicional en formato digital para iniciar la etapa de revisión de los aspectos de fondo de su propuesta, la que deberá presentar ante la Subgerencia de Ambiente, Investigación y Desarrollo:

1. Certificación de uso del suelo emitida por la Municipalidad correspondiente.
2. Estudios básicos adicionales que se requieren para sustentar la factibilidad de la iniciativa, los cuales dependerán de las especificaciones y naturaleza de cada infraestructura y componente.
3. Presupuesto aproximado de las obras.
4. Compromiso escrito de gestionar en el momento que sea requerido los registros profesionales y/o permisos necesarios ante el CFIA, Municipalidad, SETENA, SENARA; Ministerio de Salud, etc.
5. Escrito en el cual manifieste de forma expresa su intención de gestionar la recuperación proporcional de la inversión realizada respecto a proyectos urbanísticos futuros que soliciten servicios ante el operador público, o bien que desiste de la recuperación de la inversión.

6. Debe aportarse la anuencia expresa y escrita del propietario de ser traspasados los terrenos, lotes y/o servidumbres a favor del operador.

El equipo de trabajo del AyA deberá obtener mediante las plataformas digitales de otras instituciones la información registral certificada y planos catastrados certificados de los inmuebles que se verían afectados con la construcción de las obras, lo que implicaría el traspaso de dicho inmueble o de un lote por segregar, o bien la constitución sobre éstos de servidumbres a favor del operador.

Los operadores por delegación del AyA que no cuenten con las herramientas y/o acceso a las plataformas digitales oficiales indicadas, deberán solicitar al urbanizador, desarrollador o fraccionador la presentación de la documentación que se requiera, según lo establece el trámite respectivo como condición para la admisibilidad de su gestión.

Si sobre las fincas relacionadas con el proyecto se encuentran anotados o inscritos gravámenes de servidumbres, rectificaciones de medida, plazos de convalidación, avisos catastrales, arrendamientos, segregaciones o cualquier otra afectación, el equipo de trabajo solicitará la colaboración de la Dirección de Topografía y Avalúos, con el fin de verificar si estos gravámenes afectan materialmente el terreno que sería traspasado y/o a la servidumbre que se requiere constituir. Si se confirma una afectación material a los terrenos por esas anotaciones o gravámenes inscritos o sin inscribir, deberá analizarse si ellos representan una incompatibilidad con el uso que se le daría al terreno por parte del operador. En sentido similar, el equipo de trabajo podrá solicitar mediante oficio a la Dirección Jurídica, la emisión de un criterio legal sobre la o las propiedades de interés, en relación con gravámenes y anotaciones como hipotecas, cédulas hipotecarias, practicados, embargos, procesos sucesorios, demandas, reservas y restricciones.

Adicionalmente, el equipo de trabajo de AyA solicitará al área técnica competente, regional o de la GAM, los estudios sobre el cálculo de la demanda a otorgar y el remanente de servicio, conforme a la proyección de las capacidades hídricas e hidráulicas del acueducto, así como el remanente que resultaría de la construcción de las obras. En el caso de sistemas de saneamiento, el área técnica competente calculará la capacidad adicional de recolección y tratamiento, así como el remanente que resultará de la construcción de las obras. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en la **Norma Técnica de Diseño y Construcción del AyA respecto al cálculo de servicios equivalentes** según tipo de actividad a desarrollar. El plazo con el que cuenta el equipo de trabajo para dictaminar mediante documento formal la factibilidad del anteproyecto no podrá superar los 60 días naturales contados a partir de que reciba la totalidad de la documentación solicitada al urbanizador, desarrollador o fraccionador, con posibilidad de una única prórroga de hasta tres meses más debidamente justificada.

CAPITULO III
SECCIÓN SEGUNDA
DEL CONVENIO A SUSCRIBIR ENTRE EL OPERADOR PÚBLICO Y EL
URBANIZADOR, DESARROLLADOR O FRACCIONADOR, PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PRIMARIAS DE ALTA COMPLEJIDAD

Artículo 15 De la formulación del Convenio. En un plazo que no supere los 15 días naturales posteriores al comunicado de la factibilidad positiva del anteproyecto presentado por el urbanizador, desarrollador o fraccionador, el coordinador del equipo de trabajo le remitirá el borrador del Convenio para su revisión, análisis y observaciones hasta lograr un documento final consensuado entre las partes.

Dicho Convenio deberá como mínimo contener los antecedentes que fundamentan la alianza, el objeto, alcance del convenio, los compromisos que asumen las partes, el costo de las obras, forma de la garantía, los administradores del convenio por parte del AyA y del urbanizador, desarrollador o fraccionador, los plazos de ejecución de los compromisos, la previsión de posibles modificaciones y de la vigencia del Convenio, la entrega de las garantías extendidas por los contratistas a favor del operador público una vez traspasada la obra, posibles prórrogas y anexos.

Artículo 16 De la Garantía. Como parte de los compromisos asumidos por el urbanizador, desarrollador o fraccionador, deberá aportar una garantía que responda por el cumplimiento de la ejecución de las obras asumidas. El monto de la garantía deberá de representar un 10% del valor de las obras a ejecutar y deberá ser rendida por el plazo que inicia con la fecha de formalización del convenio y hasta el finiquito formal de éste.

La garantía podrá ser rendida mediante dinero en efectivo, fideicomisos, cartas de garantía y/o certificados bancarios de depósito a plazo.

Artículo 17 De la aprobación del Convenio y su vigencia. De previo a la firma de las partes suscribientes, el convenio deberá ser aprobado por la administración activa en un plazo de 30 días naturales.

El Convenio entrará a regir a partir de la firma de todas las partes, así como de la firma de la razón de conformidad jurídica por parte de la Dirección Jurídica del AyA.

CAPÍTULO III
SECCIÓN TERCERA
DE LA EJECUCIÓN DEL CONVENIO Y DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS
EN OBRAS DE ALTA COMPLEJIDAD

Artículo 18 Estudios y/o acciones necesarias para la determinación de la idoneidad de los terrenos para su traspaso al operador o para la constitución de servidumbres a su favor. Una vez suscrito el convenio, el AyA coordinará con el urbanizador, desarrollador o fraccionador los estudios y tareas necesarias para determinar la idoneidad de los terrenos o franjas de terrenos donde se construirá la infraestructura, de la siguiente manera:

1. Estudios catastrales y registrales: Cuando se trate de constitución de servidumbres y/o de segregación de lotes para ser traspasados, los croquis correspondientes deberán ser presentados por el urbanizador, desarrollador o fraccionador para la realización de estos estudios y para que el AyA pueda otorgar el VB de previo a su catastro.

En caso de no ser avalados los croquis de las servidumbres de cualquier naturaleza a constituir y de los lotes por segregar y traspasar al operador, o bien los planos ya catastrados de fincas completas que se pretenden traspasar, la Dirección de Topografía y Avalúos, en conjunto con el área operativa, determinará las áreas sujetas a levantamiento topográfico para los terrenos o servidumbres y comunicará sus observaciones y/o comentarios a los interesados, para su consideración y/o subsanación.

Los planos ya catastrados de las fincas completas y los que serían catastrados para la segregación de lotes y constitución de servidumbres a favor del operador, deberán contar, cuando aplique según el caso del que se trate, con los siguientes requisitos que estarán a cargo del urbanizador, desarrollador o fraccionador:

- Alineamientos que solicite el Catastro Nacional.
- Área de los cauces de dominio público: En todos los planos en los que existan aguas superficiales, deberá consignarse por nota el área de los cauces.
- Áreas de protección: Deberán consignarse por nota en el plano las áreas de protección de conformidad con lo que se establece en el artículo 33 de la Ley Forestal N°7575 y la Ley de Aguas N°276 y sus reformas.
- Visados de entidades del Estado según se requiera conforme al caso concreto que apliquen de acuerdo con la normativa nacional: Dicho visado podrá ser gestionado por el particular una vez que haya obtenido el visto bueno de los croquis por parte de la Dirección de Topografía y Avalúos de AyA.

Cuando la Municipalidad no extienda el visado solicitado se deberá aportar la justificación del gobierno local.

- En los casos en que sobre las fincas objeto de estudio se encuentren anotados o inscritos gravámenes de servidumbres, rectificaciones de medida, plazos de convalidación, avisos catastrales, arrendamientos, segregaciones o cualquier otra afectación que no haya sido objeto de análisis durante la etapa de estudio de factibilidad del proyecto, de acuerdo con el art 14 de este Reglamento, la Dirección de Topografía y Avalúos realizará los estudios correspondientes.

2. Criterios legales: El administrador del convenio podrá solicitar mediante oficio a la Dirección Jurídica, su criterio legal sobre la o las propiedades de interés, en relación con gravámenes y anotaciones como hipotecas, cédulas hipotecarias, practicados, embargos,

procesos sucesorios, demandas, reservas y restricciones. Lo anterior, en el caso que se confirme que no ha sido realizado dicho estudio en las etapas previas de este procedimiento.

3. Estudios técnicos: El administrador del convenio deberá solicitar al urbanizador, desarrollador o fraccionador los estudios básicos que no haya presentado previamente, relacionados con el terreno y/o servidumbres, incluidos los estudios geotécnicos, estudios ambientales, criterios forestales, análisis de riesgos naturales y antrópicos, entre otros, siempre que técnicamente se justifique su relevancia para efectos de dictaminar la viabilidad y factibilidad del inmueble requerido para la ejecución del proyecto de mejora, ampliación o modernización del sistema.

4. Criterios operativos relativos a servidumbres: Cuando el proyecto contemple la constitución de servidumbre(s) de acueducto y/o alcantarillado y/o de paso a favor del operador, el administrador del convenio deberá solicitar a las áreas operativas de las Direcciones Regionales incluyendo GAM, o de la Subgerencia de Gestión de Sistemas Delegados en caso de ASADAS, las condiciones de uso y disfrute de la (s) servidumbre (s) y las limitaciones para el ejercicio del derecho de propiedad por parte del propietario del inmueble, de acuerdo con las necesidades del proyecto.

5. Avalúo administrativo. Se deberá aportar para fines contables, el avalúo desarrollado por la Dirección de Topografía y Avalúos u oficinas adscritas a ésta.

Las áreas institucionales responsables de determinar la idoneidad de los terrenos estarán en la posibilidad de solicitar por escrito al propietario de las fincas el permiso para ingresar a ellos.

Para la realización de estos análisis y/o tareas la administración contará con un plazo máximo de hasta 60 días naturales.

Artículo 19 Cuando sea requerido debido a las características del terreno y del proyecto que se pretende ejecutar, deberán coordinarse los siguientes estudios o acciones adicionales:

-De los terrenos y/o servidumbres en ABRE y otras regulaciones: En caso de que el terreno o servidumbre requerido por el operador se encuentre en un Área Bajo Regímenes Especiales (ABRE) o afectado por leyes, decretos u otras regulaciones especiales, corresponderá al urbanizador, desarrollador o fraccionador del proyecto, en coordinación con el propietario de las fincas involucradas, gestionar la obtención del permiso correspondiente y entregarlo al administrador del Convenio una vez emitido. Para tal fin podrá contar con la colaboración de la Institución en lo que resulte factible.

-Donación de pozos: Cuando se trate de proyectos que involucren la perforación de pozos nuevos o traspaso de pozos existentes, el administrador del convenio remitirá a la Unidad Técnica de Perforación del AyA la información de la perforación (profundidad, diámetro, armado, prueba de bombeo, caudal de producción, grabación del pozos y análisis de calidad

de agua) aportadas por el urbanizador, desarrollador o fraccionador, para valorar si cumple desde el punto de vista constructivo y de producción, conforme a los criterios técnicos que se definan en el procedimiento.

-Definición de las áreas de protección: Cuando se trate de proyectos que involucren el traspaso a título gratuito de pozos para abastecimiento poblacional, el administrador del convenio remitirá a la UEN Gestión Ambiental la información con los datos de la delimitación técnica de las áreas de protección aportadas por el urbanizador, desarrollador o fraccionador, con el fin de que esta dependencia emita un informe escrito conforme a criterios hidrogeológicos y ambientales.

A partir del informe favorable de la UEN Gestión Ambiental, el urbanizador, desarrollador o fraccionador catastrará el plano correspondiente, previo visto bueno de la Dirección de Topografía y Avalúos, el cual contemplará el área requerida por criterios hidrogeológicos, operativos, entre otros.

-Permiso de corta de árboles: Para los casos en que así se requiera, previo a la tala de árboles a cargo del urbanizador, desarrollador o fraccionador deberá éste gestionar un permiso de corta de árboles ante el Ministerio de Ambiente y Energía (SINAC), siendo competencia de esa entidad la resolución de su gestión.

-Análisis fisicoquímicos, bacteriológicos y de agroquímicos: En caso de que el traspaso del terreno sea para explotar pozos o cuerpos de agua, se deberán aportar los análisis fisicoquímicos y bacteriológicos de las fuentes de abastecimiento, realizados por un laboratorio acreditado.

Debe tomarse en consideración que, en caso de terrenos con monocultivos cercanos a la fuente de agua, debido a que el uso de plaguicidas en monocultivos podría generar tránsito de contaminantes que potencialmente afecten la calidad del agua para potabilización, es necesario, además del estudio presuntivo inicial, repetir el análisis de aguas tres meses después. Si los resultados cumplen con los criterios para potabilización, incluida la negatividad de plaguicidas, la vigencia de estos resultados será por año.

Por el contrario, cuando se trate de terrenos sin monocultivos en el entorno de la fuente, la vigencia de los análisis fisicoquímicos y microbiológicos, en las fuentes de agua para potabilización, será de un año.

Cuando los cuerpos superficiales de agua o pozos de los que se trate se pudieran ver afectados por la aplicación de agroquímicos en su área de protección definida previamente, se deberá gestionar y aportar un informe de agroquímicos realizado por un laboratorio acreditado.

- Rectificación de medida: En aquellos casos en los que como resultado de los estudios de validación de un plano que realiza la Dirección de Topografía y Avalúos se determine que una finca completa que se desea traspasar tiene realmente un área real menor o mayor que el área según Registro, se deberá solicitar al interesado la confección de un nuevo plano catastrado.

Todo lo anterior, sin perjuicio de cualquier otro requisito que surja por una causa sobreviniente o impredecible, que deba aportar el urbanizador, desarrollador o fraccionador, previa solicitud expresa por parte del AyA.

Para la realización de estos estudios la administración contará con un plazo máximo de hasta 60 días naturales.

Artículo 20 De la recopilación de la documentación para el expediente administrativo del Convenio. Es responsabilidad del administrador del convenio recopilar los estudios técnicos realizados indicados previamente, así como incorporarlos al expediente administrativo oficial del convenio.

Artículo 21 Del análisis legal de traspaso de terrenos o de constitución de servidumbres. El administrador del Convenio remitirá a la Dirección Jurídica el expediente técnico relacionado con terrenos y servidumbres por traspasar al AyA o ASADAS, con el fin de analizar su factibilidad legal y emitir el criterio correspondiente, para lo cual contará con un mes para su emisión.

Artículo 22 De la declaratoria de utilidad pública y necesidad social. La Dirección Jurídica elaborará y remitirá, mediante oficio, el proyecto de acuerdo de declaratoria de utilidad pública y necesidad social de dichos traspasos al AyA a la Gerencia o Subgerencia General, para que lo someta a consideración de la Junta Directiva.

Esta remisión del proyecto podrá realizarse cuando se emitan los informes de aprobación final de obra construida, en los términos señalados en los artículos siguientes, lo cual deberá ser informado por el administrador del convenio la Dirección Jurídica.

Artículo 23 Del traspaso de inmuebles e inscripción de las servidumbres. Para el caso de las obras de infraestructura que se construyan sobre propiedad privada del urbanizador, desarrollador o fraccionador o a nombre de un tercero, el titular del inmueble deberá formalizar mediante escritura pública, libre de gravámenes y anotaciones y al día con el pago de impuestos y servicios municipales, el traspaso de los inmuebles y la constitución de la(s) servidumbre (s) de paso y tubería a favor de AyA que sean necesarias y que cuenten con la declaratoria de utilidad pública y necesidad social. El traspaso e inscripción en el Registro Nacional correrá por cuenta del desarrollador, fraccionador o urbanizador, liberando en tal sentido al AyA, quien solo velará por la legalidad de los actos.

Dichos traspasos y su inscripción registral será requisito para la recepción formal de las obras y para que el AyA asuma la administración, operación y mantenimiento de las obras.

De previo a formalizar las escrituras públicas de traspasos al AyA, el urbanizador, desarrollador o fraccionador deberá presentar un proyecto de escritura pública a la Dirección Jurídica para su revisión y aprobación, al cual deberá adjuntar la siguiente documentación:

1- Carta de solicitud de revisión y aprobación de la propuesta de escritura pública rubricada por el dueño de la propiedad o el notario público cartulante, en la que mencionará el convenio al que corresponde el traspaso de terrenos y/o servidumbres al AyA, así como medio para atender notificaciones.

2- Documento idóneo emitido por la Municipalidad respectiva, mediante el cual se haga constar que el propietario de los terrenos se encuentra al día con el pago de servicios e impuestos municipales y de bienes inmuebles.

Una vez aprobada la propuesta de escritura pública se coordinará la cita para proceder con su firma.

El urbanizador, desarrollador o fraccionador, deberá comunicar a la Dirección Jurídica la debida inscripción de la escritura y aportará el testimonio correspondiente.

Si por disposiciones externas y vinculantes sea requerida la intervención de la Notaría del Estado para la formalización de la(s) escritura(s) pública (s), la Dirección Jurídica remitirá el expediente a dicha entidad junto con la propuesta de escritura pública presentada por el urbanizador, desarrollador o fraccionador previamente revisada y aprobada.

Cuando el operador del sistema sea una ASADA se realizarán los traspasos al operador por delegación, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 44 y 61 inciso B del Reglamento de Asociaciones Administradoras de los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Comunes.

Artículo 24 Del registro contable de terrenos y/o servidumbres. Una vez inscritos los terrenos y servidumbres a nombre del AyA, la Dirección Jurídica lo comunicará por escrito a la Dirección de Finanzas para su registro contable.

Artículo 25 Del cumplimiento de las normas técnicas y del acatamiento de las observaciones del AyA. Todas las obras deberán ser ejecutadas en los términos y condiciones que el AyA determine, en función de la normativa técnica vigente y vinculante, así como con fundamento en los compromisos señalados en el convenio. Las disposiciones, normativa técnica, así como las observaciones del AyA durante la etapa de ejecución son de acatamiento obligatorio por parte de los urbanizadores, desarrolladores o fraccionadores.

Artículo 26 De la licencia de construcción municipal, bitácoras y cronograma de obras. El urbanizador, desarrollador o fraccionador deberá aportar al administrador del contrato las aprobaciones de las instituciones públicas competentes que requieren las obras que comprende el proyecto, para que puedan ejecutarse. Adicionalmente, le comunicará el inicio de éstas a través de la presentación de un cronograma de obras, y proveerá el número de contrato de su proyecto con el fin de que la institución proceda a verificar la existencia de todas las licencias otorgadas.

El urbanizador, desarrollador o fraccionador deberá contar permanentemente con la bitácora digital para el control de proyectos que pone a disposición el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

Artículo 27 De las modificaciones al diseño original y a los términos del convenio. Toda modificación al diseño original de las obras a cargo del urbanizador, desarrollador o fraccionador deberá de ser avalado formalmente por el operador público. Cualquier modificación a los términos del convenio deberá ser acordada por las partes mediante la suscripción de la respectiva Adenda, siguiendo los procedimientos de formalización y aprobación correspondientes.

Artículo 28 De la finalización y recepción de las obras primarias de alta complejidad. Una vez que el urbanizador, desarrollador o fraccionador haya ejecutado todas las obras, conforme con el procedimiento de revisión de planos constructivos para desarrollos y obras primarias, lo pactado en el convenio, y la normativa vigente al momento de aprobación de la propuesta, AyA realizará las pruebas operativas correspondientes y deberá emitir un informe de aprobación final de obra construida, en el plazo de 30 días naturales, sin perjuicio del cumplimiento del procedimiento de recepción de desarrollos urbanísticos, extensiones de ramal y obras primarias, en lo que resulta aplicable.

Dicho Informe será necesario para que la Junta Directiva dicte la declaratoria de utilidad pública y necesidad social del traspaso de los terrenos y servidumbres donde las obras fueron construidas, se inscriban a nombre del AyA y posteriormente se emita el recibo formal de las obras construidas, mediante un acta, resolución o formulario por parte de AyA, de acuerdo con los procedimientos establecidos. Es a partir del recibo de obras que AyA las asumirá para su administración, operación y mantenimiento.

Excepcionalmente, el AyA podrá recibir las obras por etapas, siempre que éstas presenten autonomía funcional y operativa, cuando desde el punto de vista técnico no se ponga en riesgo la capacidad hidráulica de la integralidad del sistema que se está habilitando, ni el caudal asignado para las comunidades y el crecimiento vegetativo de la zona, lo anterior en resguardo del interés público. Para este efecto deberá rendirse un dictamen técnico de ingeniería durante la fase de análisis de la factibilidad de la propuesta de anteproyecto recibida por el AyA, el cual será suscrito conjuntamente por la Subgerencia ambiental, investigación y desarrollo y el superior responsable de la operación y mantenimiento del sistema correspondiente, con el fin de que sea contemplado en el convenio que suscribirán las partes.

En los supuestos de mejoras, ampliaciones y/o modernizaciones de los sistemas operados por ASADAS el informe deberá ser emitido por la Subgerencia Gestión de Sistemas Delegados del AyA.

Artículo 29 Registro contable de obras construidas. De existir interés del urbanizador, desarrollador o fraccionador en recuperar su inversión, deberá aportar un informe de valor de los bienes construidos y recibidos por el operador, emitido por un Contador Público Autorizado (CPA), con las especificaciones necesarias para ser incorporados en la base de datos de activos de la institución o ASADA correspondiente. Debe contar con el valor del costo de cada elemento.

El Informe podrá ser presentado en colones o en dólares, sin embargo, en el primero de los escenarios, el AyA procederá a realizar la conversión de los valores al tipo de cambio de referencia del BCCR al día de su presentación.

El urbanizador, desarrollador o fraccionador podrá presentar el documento ante las plataformas físicas o virtuales del AyA o en las Oficinas Regionales de Acueductos Comunales (ORAC) en el caso de ASADAS cuando se trate de obras de baja complejidad. En el caso de obras de alta complejidad, podrá entregarlo al administrador del convenio.

CAPITULO III
SECCION CUARTA
DE LA EMISIÓN DE CONSTANCIAS DE DISPONIBILIDAD POSITIVAS DE
SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y/O ALCANTARILLADO SANITARIO POR
PARTE DEL AYA

Artículo 30 De la determinación del número de servicios y de los plazos de la solicitud. Con base en la memoria descriptiva y propuesta técnica de la iniciativa incluida en el anteproyecto, AyA establecerá el número total de servicios que se habilitarán una vez que sean recibidas las obras primarias, identificando tanto los que serán destinados para el proyecto o proyectos inmobiliarios correspondientes al desarrollador, urbanizador o fraccionador, como aquellos que serán administrados por el operador público destinados a solventar las zonas deficitarias o de restricción de servicios. Dicha información será incorporada en el Convenio que suscribirán las partes.

Artículo 31 De la emisión de la constancia de disponibilidad. Una vez que se haya superado la etapa de recepción de las obras y estén bajo la operación, administración y mantenimiento por parte del operador público, se procederá con emitir las constancias de disponibilidad de servicios según las capacidades definidas en el Convenio, previa solicitud de los competentes y en cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en la normativa interna vigente al momento de la aprobación de la propuesta.

Una vez recibida la solicitud y siendo admisible la gestión, el AyA emitirá las constancias dentro del plazo establecido en el RPS.

CAPÍTULO III
SECCIÓN QUINTA
DEL USO DE LOS SERVICIOS PARA FUTUROS PROYECTOS
Y DE LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN REALIZADA

Artículo 32 De la determinación del número de servicios habilitados y del reparto porcentual. A partir del traspaso de terrenos y/o servidumbres al operador y de la recepción de obras por parte de AyA, éste confirmará a favor del urbanizador, desarrollador o fraccionador ejecutante, porcentualmente el número de servicios equivalentes correspondientes a la demanda de litros por segundo de agua potable y/o de capacidad de recolección y tratamiento, establecidos en el convenio suscrito, así como la cantidad de servicios equivalentes que el operador público podrá disponer para atender las necesidades de la zona deficitaria o la zona de restricción de servicios.

Para la solicitud de los servicios, el urbanizador, desarrollador o fraccionador, deberán de cumplir los requisitos y procedimientos señalados en el RPS.

Artículo 33 De la determinación del monto a abonar y de los requisitos para el cálculo. Dentro del plazo de cinco años posteriores al finiquito del convenio, el desarrollador, urbanizador o fraccionador que costó las obras podrá recuperar proporcionalmente los montos invertidos que le correspondan. En ese sentido, AyA determinará el monto a abonar por cada servicio, de conformidad con la metodología establecida al efecto y dentro de los 22 días hábiles siguientes al recibido de los requisitos completos establecidos para tal fin. Solamente los desarrollos urbanísticos futuros deberán abonar al urbanizador, desarrollador o fraccionador; el costo por concepto de reintegro por cada servicio a utilizar.

Para la determinación del monto por servicio, el urbanizador, desarrollador o fraccionador deberá presentar ante AyA los siguientes requisitos:

1. Petición por escrito del desarrollador, en la cual se incluirá además una breve descripción de las obras y los trabajos realizados in situ. Asimismo, deberá indicar el período durante el cual se realizó la inversión (fecha de inicio y término), y el nombre de la persona física o jurídica que aportó tales recursos financieros en calidad de desarrollador.

2. Declaración Jurada rendida ante Notario Público por la persona física o jurídica que haya actuado en calidad de desarrollador, urbanizador o fraccionador, en la que deberá manifestar de forma expresa que en el costo de la venta de cada inmueble no se incluyeron o incluirán los montos referentes a lo invertido en las obras de acueductos y/o alcantarillados fuera de su propiedad; monto que puede recuperar mediante el aporte o pago de los representantes de otros proyectos de desarrollo urbanísticos futuros.

3. En caso de persona física, presentar la cédula de identidad y en el caso de personas jurídicas la cédula y personería jurídicas vigente debidamente certificadas.

4.4. Informe de activos establecidos en el los articulo 24 y 29 de este Reglamento.

Para el caso de convenios en los que el urbanizador, desarrollador o fraccionador haya invocado su intención de recuperar proporcionalmente la inversión, corresponderá al administrador del Convenio coordinar con las unidades funcionales financieras correspondientes, que se proceda con el cálculo del costo de cada servicio.

CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES y DEROGATORIAS

Artículo 34 Normas complementarias. Las disposiciones contenidas en el presente reglamento se complementarán, en lo aplicable, con el RPS, Reglamento de ASADAS (en cuanto a operadores por delegación) y con cualquier otra normativa que dentro del ordenamiento jurídico aplique por integración de normas.

En lo que respecta a sistemas colectivos de saneamiento de aguas residuales, deberá observarse el Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento del AyA en lo que complementa a la presente norma. En caso de conflicto de normas, prevalecerá lo dispuesto en este último por ser norma técnica especial para este tipo de sistemas.

Artículo 35 Normas supletorias. En mejoras, ampliaciones y/o modernización en sistemas de ASADAS, puede la Administración invocar como norma supletoria lo dispuesto en el Reglamento de ASADAS, Decreto Ejecutivo 42582-S-MINAE y sus procedimientos.

Artículo 36 Reforma por reestructuración. En caso de modificación de los órganos o de la distribución de competencias contenidas en el presente reglamento, por reestructuración total o parcial, se deberán realizar los ajustes normativos correspondientes y su respectiva publicación.

Artículo 37 Derogatorias. El presente reglamento deroga el Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N. 4240) en obras de acueductos y alcantarillados de AyA (acuerdo de Junta Directiva N° 2007-450) y sus reformas (acuerdo de Junta Directiva N° 2009-1058), así como el Manual de procedimientos que regulan la inversión privada para obra de interés público de acueducto y alcantarillado sanitario (acuerdo de Junta Directiva N° 2009-190).

Artículo 38 Vigencia. El presente reglamento entra a regir tres meses posteriores a su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

CAPÍTULO V TRANSITORIOS

Transitorio I: No deberán someterse a las disposiciones del presente Reglamento, aquellos proyectos de construcción de obras primarias a cargo del desarrollador, urbanizador o fraccionador que a la entrada en vigencia del presente Reglamento, cuenten con Acuerdo de Junta Directiva que aprueba la suscripción del Convenio.

Transitorio II: Deberá la administración superior garantizar la elaboración de la metodología financiero-contable para el cálculo de recuperación proporcional de lo invertido por el desarrollador, con fundamento en la unidad de consumo en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor del presente reglamento.

Comuníquese.

SEGUNDO: Instruir a la Gerencia General la formalización, aprobación y divulgación en la página web del AyA del Procedimiento Interno para la aplicación del presente reglamento, dentro del plazo de un mes.

TERCERO: Instruir a Dirección Jurídica, Subgerencia Gestión de Sistemas GAM Subgerencia de Gestión de Sistemas Periféricos, Subgerencia de Sistemas Delegados y Subgerencia Ambiente, Investigación y Desarrollo realizar la capacitación y socialización de este reglamento y su respectivo procedimiento de aplicación dentro del plazo de dos meses.

CUARTO: Instruir a la Secretaría de Junta Directiva y a la Gerencia General para que, una vez quede en firme el presente acuerdo, procedan con la publicación del Reglamento en el Diario Oficial La Gaceta e informen al MEIC sobre las recomendaciones adoptadas.

Publíquese y comuníquese.

ACUERDO FIRME

Karen Naranjo Ruiz, Junta Directiva.—1 vez.—(IN2025928785).