



**INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS**  
**Guanacaste, Costa Rica**  
**Apartado 1097-1200. Teléfono 2665-3864- smartinez@aya.go.cr**

**Análisis caso**  
**Condominio Residencial Horizontal Río San Andres-Tamarindo**

**GSD-UEN-GAR-2020-01377**

UEN Gestión de Acueductos Rurales  
6 de abril del 2020

**Análisis caso**  
**Condominio Residencial Horizontal Río San Andres-Tamarindo**

**Antecedente**

El día 25 de marzo de 2020 se recibe comunicado de la necesidad de insumos para dar respuesta al oficio AL-FPUSC-14-OFI-0094-2020 del señor Pedro Muñoz sobre el Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo en la localidad de Villarreal.

Este oficio fue recibido el 19 de marzo y se trasladó a la Subgerencia de Sistemas Periféricos, desde donde se recomendó enviarlo a la Subgerencia de Sistemas Delegados para su análisis.

Durante la elaboración del presente criterio, se recibió comunicación de la parte representada por Agua de Lluvia S.A, a nombre de Daniel Aguilar, quien le copió al señor Muñoz cada uno de los comunicados, por lo tanto, se consideró relevante para una respuesta integral.

---

## **Información para análisis**

Para el presente análisis se contó con la siguiente información:

•Oficio AL-FPUSC-14-OFI-0094-2020, suscrito por Pedro Muñoz y dirigido a Yamileth Astorga Espeleta. Recibido en el AyA el 19 de marzo de 2020. Este oficio cuenta con los siguientes adjuntos (Anexo 1):

- 1.Editorial de periódico la Nación del 15 de marzo de 2020 “Falta de agua”
- 2.Artículo del periódico La Nación del 15 de marzo de 2020 “Crisis por falta de agua provoca choque entre constructores y el AyA”
- 3.Resolución N°047-2020-SETENA del 17 de enero de 2020
- 4.Prueba de bombeo para el POZO VI-214, sin fecha de informe, el cuerpo del informe indica que la prueba fue realizada el 11 de marzo de 2020.
- 5.Informe de trabajo en pozo Profundo en Calle El Llanito de Agua de Lluvia, el trabajo indica el documento que fue realizado el 17 de marzo de 2017.
- 6.Resultados de análisis de calidad de agua con fecha 24 de marzo de 2017 por Laboratorio Lambda. (Análisis químico y microbiológico)
- 7.Oficio GG-OF-456-2013 de SENARA dirigido a la ASADA Tamarindo, con fecha 21-5-2013. El cual incluye el oficio DIGH-UGH-OF-2013 del 13 de mayo de 2013.
- 8.Informe de Prueba de bombeo en Pozo VI-214 de 2013.
- 9.Documento DA-0640-2013 sobre permiso de perforación para la ASADA Tamarindo al pozo VI-214.
- 10.Convenio de Prestación de Servicios de Agua Potable, entre la ASADA Villarreal y Agua de Lluvia S.A. con fecha de 9 de julio de 2015.
- 11.Oficio GG-009-2020 de FUPROVI con fecha 21-2-2020.

- 
- Oficio GSP-RCHO-2020-00786 con fecha 20 de marzo de 2020. (Anexo 2)
  - Oficio SG-GSP-2020-00415 con fecha 24 de marzo de 2020. (Anexo 3)
  - Oficio GSD-UEN-GAR-05433 (Anexo 4)
  - Criterio de la Asesoría Legal del AyA sobre convenio del 27 de marzo de 2020 (Anexo 5)
  - Estudio Técnico Proyecto Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo (Anexo 6)
    - 1.Oficio UEN-GAR-RCH-3267-2013 del 27 de diciembre 2013
    - 2.Convenio de prestación de servicios de agua potable 6 de junio de 2016
    - 3.Carta de no disponibilidad del servicio de agua potable y Carta de entendimiento, para el Proyecto Condominio Residencial Horizontal San Andrés-Tamarindo 4 de enero de 2017
  - Estudio registral 5-149478-000, 5-183314-000, 5-183315-000, 5-183616-000, 5-183617-000. (Anexo 7)
  - Estudio registral 5-223826-000 (Anexo 8)
  - Estudio registral 4456-M (Anexo 9)
  - Plano G-19892957-2017 (Anexo 10)
  - Oficio UEN-GAR-2017-03051 del 11 de setiembre de 2017 (Anexo 11)
  - Oficio UEN-GAR-2017-03232 Adendum Estudio Técnico del 27 de setiembre del 2017 (Anexo 12)
  - Oficio GSD-UEN-GAR-2019-04125 del 9 de octubre de 2019 (Anexo 13)
  - Solicitud del 11 de junio 2019 Agua de Lluvia (Anexo 14)
  - Permiso de construcción 109-2015 otorgado por la Municipalidad (Anexo 15)

- 
- Oficio SEA-047-15 del 25 de febrero de 2015 (Anexo 16)
  - Voto Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia N°2018002898, 23 de febrero de 2018. (Anexo 17)
  - Oficio PRE-DJ-2018-02476 del 15 de junio del 2018. Criterio legal sobre Voto N°2018-002898 (Anexo 18)
  - Minuta CI-002-2018 de la Comisión Técnica Interinstitucional para la Gestión de Acuíferos 11 de setiembre de 2018. (Anexo 19)
  - Oficio PRE-2018-00960 (Anexo 20)
  - Revisión Expediente 15458 P Dirección de Agua (Anexo 21)
  - Consulta a Unidad Hidrológica sobre Pozo VI-214 (Anexo 22)
  - Consulta a Unidad Hidrológica sobre Pozo VI-17 (Anexo 23)
  - Comunicado Daniel Aguilar 2 de abril 2020 (Anexo 24)
    - Solicitud realizada por Daniel Aguilar a la ASADA Villarreal el 6 de enero de 2020. (Anexo 25)
  - Comunicado Daniel Aguilar 2 de abril 2020 (Anexo 26)

### **Análisis de la información**

#### **A- Sobre el oficio AL-FPUSC-14-OFI-0094-2020**

El oficio es firmado por el señor Pedro Muñoz, diputado de la Asamblea Legislativa de Costa Rica bajo la fracción del partido Unidad Social Cristiana con fecha 5 de marzo de 2020.

En el oficio en mención, se indica que *“le presento el proyecto Condominio Río San Andrés, el cual consta de 67 lotes, sito en Calle El Llanito de Villarreal, Santa Cruz, Guanacaste. La FUPROVI tiene interés en dicho proyecto, para beneficiar a*

---

67 familias de escasos recursos de esa zona, con soluciones de vivienda con Bono de la Vivienda, pero piden, como lo dice esa entidad en carta adjunta, fechada el 21 de febrero del 2020, ocupa que se prorrogue el **Convenio de Agua** entre el desarrollador inicial, Agua de Lluvia S.A., y la ASADA de Villarreal, **convenio** firmado desde 2015, del cual se le adjunta una copia. Lamentablemente el Ing. Alejandro Contreras, del AyA de Liberia, no ha autorizado a esa ASADA a prorrogar el **convenio** indicado, a pesar de que el suministro de agua vendrá del pozo **VI-214**, del cual se adjunta copia, y no ocupa agua adicional de dicha ASADA.

Esta autorización le fue solicitada al Ing. Contreras desde hace más de 2 meses, y no hay respuesta, ante este atraso, se arriesga que la FUPROVI no haga este proyecto, con **evidente e injusto daño** a los intereses de los futuros beneficiados y sus familias. Le adjunto documentos del pozo, recientemente aforado de nuevo, por si el Ing. Contreras tenga objeciones a su caudal, como parece que ha sugerido.

Hay aquí, doña Yamileth, un proyecto de construcción social, donde el AyA **está siendo un obstáculo y no parte de la solución**. Es mi deber como Diputado proteges los intereses de esos beneficiarios, por lo que le pido **resolver este problema**, con sus atentos oficios, a la mayor brevedad posible” (El subrayado no es del original)

La petición expresa del señor Muñoz es que se “prorrogue el Convenio de Agua entre el desarrollador inicial, Agua de Lluvia S.A. y la ASADA de Villarreal”. Y que la misma no ha sido autorizada por el señor Alejandro Contreras.

Se considera imperativo, exponer cuál es el procedimiento que debe seguir cualquier proyecto de desarrollo, además, del significado de las constancias que puede brindar una ASADA para estos fines y los alcances de las mismas.

#### Constancias que otorgan los entes operadores y su alcance

Para que cualquier proyecto tenga aval institucional, ya sea una vivienda unifamiliar, o un proyecto de desarrollo es requisito contar con la *constancia de disponibilidad de servicios* la cual es definida en el artículo 5 del Reglamento para la prestación de los servicios de AyA:

“Constancia de disponibilidad de servicios: Documento que emite el ente operador con la finalidad de hacer constar al interesado, la real existencia en un inmueble, de la capacidad hídrica, de la capacidad hidráulica, así como de recolección y tratamiento, que le permita la eventual solicitud de los servicios de

---

*suministro de agua potable, la recolección y tratamiento de las aguas residuales; sin ocasionar menoscabo de los derechos de usuarios existentes.”* Esta constancia tiene vigencia de un año. El alcance de esta constancia de disponibilidad de servicios es para obtener los permisos constructivos del proyecto en sí.

Cuando se menciona la capacidad hídrica y capacidad hidráulica en la definición, se refiere a que se posee el agua necesaria para el proyecto, así como la capacidad de llevarla con la presión suficiente hasta la propiedad solicitante, sin afectar los servicios existentes.

Cuando el elemento que no se posee es la capacidad hidráulica, pero, existe capacidad hídrica, lo que se confecciona es una *constancia de capacidad hídrica*, definida en el mismo artículo del cuerpo normativo supra citado de la siguiente manera:

*“Constancia de capacidad hídrica: Documento que emite el ente operador ante una negativa de disponibilidad de servicios, en el cual se hace constar que el acueducto cuenta con capacidad hídrica real y la potencial disponibilidad del servicio de abastecimiento de agua al inmueble; supeditada la disponibilidad a la construcción por parte del interesado, de la infraestructura indicada en este documento.”* Esta constancia tiene vigencia de un año. El alcance de esta constancia es para obtener permisos para realizar las obras de mejora que se requieren para optar por una disponibilidad de servicios.

Si en cambio, no existiese capacidad hídrica, el documento a elaborar es una *constancia de no disponibilidad de servicios*.

#### *Procedimiento para proyectos de desarrollo*

A continuación, y en concordancia con el oficio GSD-UEN-GAR-2020-05433 (Anexo 4) se describe el procedimiento a llevar a cabo para cualquier proyecto de desarrollo:

1. Se debe de realizar solicitud de disponibilidad de servicio a la ASADA, según lo establece el artículo 20 del Reglamento para la prestación de los servicios del AyA, esto se le debe presentar a la ASADA.
2. La Junta Directiva de la ASADA se reúne y da respuesta a la solicitud, que será indicando el procedimiento para realizar un estudio técnico al sistema y verificar de qué manera se puede abastecer el proyecto propuesto.

---

3. El estudio técnico es contratado por las personas interesadas en el desarrollo, aquí la ASADA puede colaborar proponiendo profesionales o algún profesional. Así como las visitas al acueducto.

4. La persona interesada coordina con la ASADA para exponer los resultados del estudio técnico, y se realizan los ajustes que surjan en la reunión.

5. La ASADA emite una carta dirigida a la persona interesada, indicando que está conforme con la presentación del estudio técnico y que quedan atentos a la resolución de AyA para proceder con el trámite.

6. La persona o empresa interesada, o la ASADA, presentan a la ORAC lo siguiente:

a- Estudio técnico

b- Copia de carta de solicitud de disponibilidad del interesado con firma de recibido de la ASADA

c- Copia de la carta de la ASADA con el acuerdo de Junta Directiva de estar satisfechos con la elaboración y presentación del estudio técnico a los miembros de Junta Directiva de la ASADA.

7. En ingeniería de la ORAC se revisa el estudio técnico, para lo cual se programa una inspección en conjunto con la ASADA, y genera un criterio en función de aprobar o no aprobar. En caso de que no se apruebe el estudio técnico, la persona interesada deberá realizar los ajustes que se soliciten desde AyA. Una vez que se cumpla con todo, el AyA aprobará el estudio técnico, mediante una resolución dirigida a la persona interesada y con copia a la ASADA.

8. Con la aprobación del estudio técnico, la ASADA puede emitir la carta de capacidad hídrica, (siempre y cuando la persona interesada haya cumplido con todos los requisitos del artículo 20 del Reglamento de Prestación de Servicios). Posteriormente a la conclusión de las obras por parte del interesado y recibidas por la ASADA y el AyA, el interesado puede solicitar a la ASADA la carta de disponibilidad de servicios.

Quedando claro el significado y alcance de las constancias, así como el procedimiento para otorgarlas a proyectos de desarrollo, se hará referencia a la petición del señor Muñoz en su misiva.

No existe en la documentación presentada la constancia elaborada por la ASADA, el Convenio a que se refiere y adjunta en su nota, no es un documento oficial que se asemeje a una constancia de disponibilidad de servicios, ni una constancia de

---

capacidad hídrica; por lo tanto, en ninguna circunstancia apegada a la reglamentación que nos regula, se podría *prorrogar* el Convenio de Agua que haya realizado la ASADA.

#### **A-1 Sobre la documentación adjunta al oficio AL-FPUSC-14-OFI-0094-2020**

No se realizará referencia a los artículos de los medios de comunicación, ya que no brindan insumos para la información regulatoria que nos atañe.

##### **A-1.1 Resolución N°047-2020-SETENA**

Para el presente análisis toma relevancia de la resolución N°047-2020-SETENA el apartado 6 que menciona los servicios básicos con que contará el proyecto que se muestran a en la imagen 1:

#### **Imagen 1**

**Servicios básicos proyecto Condominio Horizontal Residencial Río San Andrés**



6- Entre los servicios básicos del proyecto contará con los siguientes:

Contenido	Folios del expediente administrativo	Descripción	Responsable Institución
Certificado de Uso de Suelo	220		Municipalidad de Santa Cruz
Disponibilidad de agua potable	124	Pozo VI-17	
Disponibilidad de recolección de	221	Si hay disponibilidad	Municipalidad de Santa Cruz

4

Resolución N° 047-2020-SETENA

desechos sólidos			
Disponibilidad de energía eléctrica	222	Si hay disponibilidad.	CoopeGuanacaste
Tratamiento de aguas residuales	261	Planta Tratamiento	
Movimientos de Tierra.	05	Se contemplan movimientos de tierra y relleno sin movilización fuera del AP	

Se le advierte al desarrollador que deberá de solicitar los permisos correspondientes ante las instancias competentes. Ninguna resolución de esta Secretaría, le crea derecho alguno en el caso de que la Municipalidad Local u otra dependencia, no le otorgue los permisos correspondientes.

Fuente: Resolución N°047-2020-SETENA

Del cuadro presente en la imagen 1, se puede distinguir que para el Contenido "Disponibilidad de agua potable" el cual tiene 124 folios, en su descripción, menciona el **Pozo VI-17**. En el oficio del señor Pedro Muñoz, se asegura que el pozo que se utilizará es el **VI-214**, por lo tanto, el desarrollador presentó un pozo distinto al SETENA.

El POZO VI-17 se encuentra a nombre del AyA, por lo que es necesario conocer el expediente presentado ante SETENA y verificar si se utilizó este pozo a nombre de la institución para viabilizar un proyecto de un particular.

Resulta de relevancia también, lo que advierte la SETENA al desarrollador el cual "deberá de solicitar los permisos correspondientes ante las instancias competentes. Ninguna resolución de esta Secretaría, le crea derecho alguno en el caso de que la Municipalidad Local u otra dependencia, no le otorgue los permisos correspondientes".

---

Detallando el cuadro presentado, vemos que, para el contenido del Uso de suelo, electricidad y recolección, hay entes identificados que dan servicio; no así para la disponibilidad de agua potable, lo cual demuestra que no ha existido un documento de disponibilidad de servicios para este proyecto de parte de la ASADA Villarreal, AyA u otro ente operador.

### ***A-1.2 Prueba de bombeo para el POZO VI-214, Santa Cruz Guanacaste 11 de marzo 2020***

La prueba de bombeo al POZO VI-214 se realizó por la empresa Perforaciones Jiménez y Delgado Ltda. Según el informe la misma se llevó a cabo el 11 de marzo de 2020. La prueba realizada fue de un bombeo continuo para el pozo VI-214 el cual se encuentra en las coordenadas Longitud: 338534 latitud: 255800 proyección Lambert Norte. No se llevaron a cabo pruebas por etapas ni análisis de la calidad de agua del pozo. La misma la firma el Geólogo Juan Vargas Zuñiga.

En las conclusiones del estudio realizado se menciona que el pozo cuenta con agua de calidad suficiente para consumo humano (**a pesar de que el mismo indica que no se realizó un análisis de calidad de agua**), que tiene un potencial de explotación, bajo-medio, para poder abastecer proyectos con necesidades de caudales de 1.5 l/s a 2 l/s.

Parte de las recomendaciones de dicho estudio es que se dé una explotación de 1.6 l/s.

De este estudio se puede definir que para el POZO VI-214 no existe aún una concesión otorgada, y que es necesario un análisis del expediente de este para determinar si tiene potencial para lo propuesto.

### ***A-1.3 Informe Trabajo en Pozo Profundo en Calle El Llanito de Agua de Lluvia 17 de marzo 2017***

Este documento trata de un reporte de un trabajo técnico para Agua de Lluvia S.A. para el PZO VI-214, que se contrató a la empresa Perforaciones Jiménez y Delgado Limitada, realizado el 17 de marzo de 2017.

El trabajo realizado fue de Mantenimiento de pozo profundo y un aforo de 8 horas.

Parte de los resultados son los siguientes:

Tiene un aproximado de 1.2 l/s.

---

Además, la empresa embotelló agua para llevarla al Laboratorio Químico Lambda para realizar el respectivo análisis de calidad.

#### **A-1.4 De los análisis de calidad de agua 24 de marzo de 2017**

Debido a que la muestra fue tomada como parte de la prueba de bombeo llevada a cabo el 17 de marzo, toma relevancia que la misma es recibida por personal del Laboratorio el día 21 de marzo de 2017, es decir, 4 días luego de haber realizado la prueba de bombeo.

Se realizaron dos análisis para la muestra, un análisis químico y uno microbiológico.

De los resultados demostrados, se cumple con los parámetros para el momento de la prueba, el único resultado que se encontró más elevado del valor alerta es la conductividad eléctrica que tuvo un resultado de 747 uS/cm cuando el valor alerta son 400 uS/cm.

Los análisis tienen más de tres años de antigüedad, el Reglamento de Calidad de Agua del Ministerio de Salud, le exige a los entes operadores como mínimo una periodicidad de 6 meses en el nivel 1, por lo tanto, no se pueden tener como datos actualizados.

#### **A-1.5 Oficio GG-OF-456-2013 SENARA (Incluye el Oficio DIGH-UGH-OF-125-2013)**

Dentro de la documentación soporte se brinda el oficio generado por SENARA el 21 de mayo de 2013, firmado por el señor Bernal Soto Zúñiga gerente general, dirigido hacia la ASADA Tamarindo. Este oficio menciona que se “recomienda permitir la perforación de pozos para que los administradores de los acueductos de abastecimiento público en la sub cuenca del río Lajas”.

Este oficio, incluye el informe del 17 de mayo de 2013 firmado por Clara Agudelo y Carlos Romero del SENARA.

Cabe destacar que estos informes se encuentran bastante desactualizados con respecto a las condiciones actuales de los acuíferos de la zona.

Por lo tanto, el adjuntar oficios de características estudiadas en 2013 y considerar que las condiciones allí expuestas son las actuales, es contrario a la evidencia y las acciones llevadas por el Estado para mitigar las consecuencias de la sequía en la zona, acciones que pareciera no son de conocimiento del señor diputado.

---

**A-1.6 Informe de Prueba de Bombeo en Pozo VI-214 año 2013**

Se incluye como adjunto, también, una prueba de bombeo realizada en 2013 por el geólogo Randall Alpízar M. En la misma el caudal de extracción recomendado es de 1.74 l/s. Esto para el Pozo VI-214.

**A-1.7 Permiso de perforación para la exploración y aprovechamiento de aguas subterráneas 29 de mayo de 2013.**

Se adjunto el documento DA-0640-2013, el cual es de difícil lectura ya que hay números y palabras que se pierden, del mismo se logra extraer la siguiente información.

Es un permiso de perforación, otorgado a la Asociación de Acueductos y Alcantarillados Playa Tamarindo, con cédula jurídica 3-002-248845. Dentro de las condiciones del permiso se menciona que la perforadora es Perforaciones Jiménez y Delgado, Ltda, con una vigencia de tres meses plazo.

Y se le asignó el número de Pozo VI-214.

**A-1.8 Convenio de prestación de servicios de Agua Potable 9 de julio de 2015**

El convenio adjunto al oficio del señor Pedro Muñoz fue firmado el 9 de julio de 2015.

Este convenio indica las condiciones que pactó la ASADA en su momento con la parte desarrolladora para poder abastecer el proyecto a realizar.

Los puntos convenidos son los siguientes:

*“1- La Asociación se compromete, a partir de hoy y cuando queden construidas las obras que abajo se dirán, a abastecer de agua potable al proyecto Condominio Río San Andrés, por ahora para 50 servicios de agua, y las restantes 17 se aprobarán cuando sean necesarias, de acuerdo al proceso de construcción de casas en el proyecto de lotes.*

*2- La Usuaria se compromete a donar el lote de 400 metros cuadrados, con su servidumbre de acceso a calle pública, a la Asociación, en donde se encuentra el pozo VI 214, y a construir e instalar el cerramiento con malla ciclón y portón de acceso, para proteger la caseta, la cual será construida con al menos en metro de*

---

*altura, en su base, sobre la superficie del terreno para protegerla de una eventual inundación, a construir con el pozo.*

*También se le dotará de conexión eléctrica y bomba sumergible, según las especificaciones que el departamento técnico de la Asociación comunicará, por escrito, al Usuario.*

*3- El Usuario se compromete a construir y dejar funcionando el sistema de conexión del caudal del pozo arriba indicado, con las líneas de distribución cercanas de la Asociación, de modo que a la mayor prontitud posible, la Asociación empiece a obtener ese caudal, para reforzar su abastecimiento de agua potable a la comunidad. Toda obra será supervisada por los técnicos de la Asociación, sin cuyo su visto bueno no podrá empezarse a construir.*

*La Asociación colaborará con los trámites de permisos para estas obras, cuyo costo total será asumido por el Usuario.*

*4- El usuario se compromete a solicitar que los desfogues de pluviales del proyecto, con la debida autorización de la Municipalidad de Santa Cruz, se hagan hacia una cuneta en la calle El Llanito, de donde fluirán hacia el río San Andrés. Queda claramente establecido que solo agua pluvial, sin adición de materia alguna, saldrá por esos desagües y desfogues pluviales en cualquier caso.*

*5- Se establece que ambas partes quedan estrictamente obligadas por este Convenio, y que en caso de que el Usuario incumpla cualquier clausula y no repare los indicado por escrito por la ASADA en un plazo perentorio de 48 horas máximo, la ASADA dejará de brindar el servicio hasta que se resuelva a su juicio. En todo momento se deberán atender las indicaciones técnicas comunicadas por los funcionarios de la ASASA”*

Si se tomara en cuenta el Convenio como un documento válido para obtener permisos constructivos, las cláusulas mencionadas no fueron cumplidas por el interesado. Sin embargo, este documento no posee valides en tanto no es una constancia de disponibilidad de servicios u constancia de capacidad hídrica, puesto que hay que realizar obras para optar por una disponibilidad.

En consulta con el departamento jurídico (Anexo 5) sobre el tema del convenio se obtuvo la siguiente respuesta:

*“En atención a su consulta me permito indicarle que todo proyecto urbanístico debe de cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 5, 18 y 21 inciso 15 del Reglamento de ASADAS.*

---

*Aunado a lo anterior, las ASADAS no pueden firmar convenios o acuerdos con particulares sin que exista una aprobación del AyA, para lo cual, es necesario que el documento sea revisado siempre en la Dirección Jurídica.*

*Las ASADAS pueden emitir las constancias de disponibilidad de servicios cuando exista capacidad hídrica, capacidad hidráulica, no se afecte la prestación actual del servicio y exista factibilidad técnica (artículo 5 del Reglamento para la prestación de los servicios del AyA) que cita:*

*Factibilidad técnica para el otorgamiento de un servicio:*

- a) Cuando existan redes de distribución y de recolección frente a linderos del inmueble o tenga acceso directo por vía pública o servidumbre de paso del inmueble para el cual se solicita un servicio.*
- b) Que los sistemas cuenten con capacidad hídrica, hidráulica, de potabilización y de tratamiento, suficientes para atender nuevos servicios.*
- c) Que el sistema cumple con los atributos de calidad establecidos.*
- d) Que es legal y ambientalmente posible.*
- e) Que el o los solicitantes cumplan con la normativa urbanística y los requisitos establecidos.*

*Todo lo anterior con fundamento en los estudios técnicos del sistema (numeral 5 del Reglamento de ASADAS).*

*Finalmente, un convenio o carta de entendimiento no puede sustituir a una constancia de disponibilidad de servicios ni a los requisitos que la misma conlleva.”*

Por lo tanto, el Convenio referido no podría ser prorrogado ya que no puede en ninguna circunstancia sustituir una constancia de disponibilidad de servicios, ni los requisitos necesarios para viabilizar la misma.

#### **A-1.9 Oficio GG-009-2020**

Lo último incluido como adjunto a la misiva del señor Muñoz es el oficio GG-009-2020, el cual es firmado por Minor Antonio Rodríguez Rojas Gerente General de FUPROVI, el 21 de febrero de 2020.

---

En la misma se menciona lo siguiente:

“Habiendo conocido que ya SETENA rehabilitó la Viabilidad Ambiental, ocupamos ahora la actualización del Permiso de Construcción y Carta de Disponibilidad de Agua, para concluir la fase de factibilidad.” (El subrayado no es del original)

Lo que indica el comunicado de FUPROVI es que para que exista la factibilidad es necesario se presenten los permisos de construcción, que entrega la Municipalidad y la Disponibilidad de servicios, que para este caso la brindaría la ASADA Villarreal, documento que no se puede actualizar porque no ha existido en ningún momento, más bien, es un documento que se debe obtener ya que sin el mismo no se podrían obtener los permisos constructivos.

Incluso, de existir permiso constructivo que necesite ser actualizado, sería de importancia conocer si se obtuvo mediante una constancia de disponibilidad de servicios, de lo contrario no debería tener validez.

**B- Oficio GSP-RCHO-2020-00786 con fecha 20 de marzo de 2020 y Oficio SG-GSP-2020-00415 con fecha 24 de marzo de 2020. (Anexos 2 y 3)**

Parte del procedimiento que ha seguido la institución debido a las aseveraciones de la misiva del señor Muñoz, en la que asegura que el proyecto no tiene aval porque “Lamentablemente el Ing. Alejandro Contreras, del AyA de Liberia, no ha autorizado a esa ASADA a prorrogar el convenio indicado [...] Esta autorización le fue solicitada al Ing. Contreras desde hace más de 2 meses, y no hay respuesta”. (El Subrayado no es del original)

Se creó el oficio GSP-RCHO-2020-00786 en el cual el señor Alejandro Contreras menciona que recibió una llamada telefónica para conocer sobre la legalidad del POZO VI-214 y trasladó la consulta a la UEN Ambiental del AyA para conocer el estado del mismo ya que se encuentra en la zona restringida del acuífero Huacas-Tamarindo.

Esta fue solamente una solicitud para conocer el estado de un Pozo realizada vía telefónica por la presidenta de la ASADA Villarreal, tal como lo indica en el oficio, no fue una solicitud formal.

En los archivos adjuntos al oficio del señor Muñoz, no existe una solicitud formal realizada al Ing. Contreras, más en la redacción del mismo se asegura que la solicitud se realizó hace más de dos meses, sin contar con evidencia para respaldarlo.

---

Con la respuesta del señor Contreras la Sub gerente de Sistemas Periféricos crea el oficio SG-GSP-2020-00415 en el que recomienda trasladar el caso a la Sub Gerencia de Sistemas Comunales, la cual es la que se encarga de la gestión con las ASADAS.

## **C- Información del proyecto Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo**

### **C-1 Estudio Técnico Proyecto Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo (Anexo 6)**

El 23 de mayo del año 2017 se recibieron documentos en la Oficina Regional de Acueductos Comunales de la Región Chorotega para la aprobación del proyecto Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo. Los mismos referían a los antecedentes del proyecto y se solicitaba dar el visto bueno para realizar el trámite ante el CFIA.

Dentro de los adjuntos referidos en la documentación, se destacan los siguientes documentos para el presente análisis:

#### **C-1.1 Oficio UEN-GAR-RCH-3267-2013 del 27 de diciembre 2013 (Anexo 6)**

En este oficio se menciona que hay datos suministrados que permitirían la viabilidad del proyecto, supeditada la misma a realizar mejoras. Se destaca que el oficio va dirigido a la Junta Directiva de la ASADA Tamarindo y al señor Daniel Aguilar, representante de Agua de Lluvia S.A.

En su parte final, el Ingeniero Esteban Morales indicó lo siguiente:

*“Antes que la ASADA esté en capacidad de brindar el servicio de agua requerido para el proyecto, se deben aclarar los puntos indicados anteriormente, y una vez que el estudio sea actualizado y aprobado por nuestra oficina, el desarrollador debe realizar las mejoras requeridas en el sistema de abastecimiento administrado por ustedes, acorde a lo determinado en el estudio técnico y a la prueba de bombeo requerida y mencionada anteriormente”.*

Con este oficio se evidencia que en un principio el proyecto estaba propuesto con la ASADA Playa Tamarindo (dato que también se valida con el permiso de perforación del pozo VI-214 para la ASADA Playa Tamarindo) y que era necesario tener un estudio técnico con el aval de la Oficina Regional de Acueductos Comunales de la Región Chorotega (ORAC Chorotega).



---

**C-1.2 Convenio de prestación de servicios de agua potable 6 de junio de 2016 (Anexo 6)**

En la documentación presentada en mayo de 2017, se muestra un convenio firmado en junio de 2016 por la ASADA de Villarreal. Este convenio, es firmado sin que se demuestre en lo enviado, un aval a algún estudio técnico tal como lo indicase el ingeniero Morales desde el 2013. Sin embargo, tal como se explicó líneas arriba, estos convenios no poseen valides como constancias de disponibilidad de servicios ni como constancias de capacidad hídrica.

Este Convenio del 2016 es una copia fiel del firmado en el año 2015 con la diferencia del punto a. que indica la reunión de fincas donde se desarrollará el proyecto, las cuales son:

1. 5-149478-000 con plano G-0636187-2000
2. 5-183314-000 con plano G-1461609-2010
3. 5-183315-000 con plano G-1461611-2010
4. 5-183616-000 con plano G-1468019-2010
5. 5-183617-000 con plano G-1470696-2011

Realizando un estudio registral de cada una de las fincas (Anexo 7) se pudo evidenciar que todas fueron reunidas en la finca 5-223826-000 (Anexo 8) con el plano 5-19802057-2017. Luego, está finca, se cerró y fue trasladada al régimen de propiedad horizontal bajo el número 4456-M (Anexo 9), de la cual también se realizó el estudio y se obtuvo el plano asociado (Anexo 10).

Por lo tanto, este es un nuevo dato que no fue aportado para el análisis que se realizó por parte de la ORAC Chorotega en su momento, ya que la propiedad desde junio de 2017 se encuentra en Régimen de propiedad en Condominio.

**C-1.3 Carta de no disponibilidad del servicio de agua potable y Carta de entendimiento, para el Proyecto Condominio Residencial Horizontal San Andrés-Tamarindo 4 de enero de 2017 (Anexo 6)**

El 4 de enero de 2017 la ASADA Villarreal elabora (sin un aval a estudio técnico tal como lo dicta el procedimiento) un documento de no disponibilidad, dirigido a don Daniel Aguilar González, presidente de la Junta Directiva de Aguas de Lluvia

---

S.A., y enumera una serie de acciones que deben ser llevadas a cabo por parte del desarrollador para poder optar por el servicio de la ASADA.

Por sus características, este documento pudo ser una constancia de capacidad hídrica, ya que menciona las obras que se deben de realizar por parte del interesado, sin embargo, aunque se tomara como tal, tienen reglamentariamente validez de un año, y este es un documento de enero de 2017.

## **C-2 Sobre las respuestas de la ORAC Chorotega a la solicitud de visto bueno al proyecto Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo**

Como seguimiento al trámite del proyecto, desde la ORAC Chorotega se realizaron dos resoluciones para el aval de este:

### ***C-2.1 Oficio UEN-GAR-2017-03051 del 11 de setiembre de 2017 (Anexo 11)***

El oficio de referencia, firmado por el Ingeniero Oscar Ampie Bermúdez de la ORAC Chorotega aprueba el estudio técnico para el Condominio Horizontal Río San Andrés-Tamarindo, y se mencionan que la parte desarrolladora debe de llevar a cabo las obras indicadas en el estudio técnico.

De este oficio se destaca el tema del lote con número de Catastro G-1814944-2015, del cual se trató de realizar el estudio registral, pero el mismo se muestra como cancelado, además, se realizó un estudio registral de todas las propiedades que posee la ASADA a su nombre y en ninguna se refleja el del pozo en cuestión, por lo tanto, la donación, requisito (además de las obras a realizar) fundamental para optar por el documento de disponibilidad de servicios, no se llevó a cabo.

### ***C-2.2 Oficio UEN-GAR-2017-03232 Adendum Estudio Técnico del 27 de setiembre del 2017 (Anexo 12)***

El 27 de setiembre de 2017 se generó un adendum al oficio UEN-GAR-2017-03051 del 11 de setiembre de 2017; este informe cobra relevancia porque indica que la ASADA puede generar “la carta de capacidad hídrica para el Proyecto Condominio Horizontal Río San Andrés, para que puedan llevarse a cabo las obras hidráulicas que corresponden”.

En este oficio también se hace un listado de las obras que se deben de realizar por parte del desarrollador.

No hay, en toda la documentación revisada, un documento de Constancia de Capacidad Hídrica de parte de la ASADA posterior a este dictamen, ni tampoco se

---

tiene comprobado que la parte desarrolladora haya realizado alguna de las obras listadas en el mismo.

### **C-2.3 Oficio GSD-UEN-GAR-2019-04125 del 9 de octubre de 2019 (Anexo 13)**

El 9 de octubre se creó el oficio de referencia, el cual buscaba explicar a la Junta Directiva de la ASADA Villarreal, que los criterios emanados para el Proyecto Condominio Horizontal Residencial San Andrés-Tamarindo son exclusivos para el fin con que se dio en 2017, de cambiarse la figura o motivos deberán realizarse nuevos estudios.

Cabe mencionar que indica el ingeniero Oscar Ampie en este oficio que “la carta de capacidad hídrica que la ASADA Villarreal hubiera otorgado para el Proyecto Condominio Río San Andrés, aplica y tiene validez únicamente para el uso otorgado, y bajo los términos y vigencia de dicho documento. No puede modificarse esta, o ajustarla para otros fines que no sea el previamente otorgado.”

Resalta el hecho que la ASADA nunca emitió ningún documento, posterior a los vistos buenos otorgados por la ORAC Chorotega, para el proyecto en cuestión.

Este criterio emanado en 2019 surge a partir de peticiones de la ASADA de Villarreal ante comunicados del desarrollador. En junio de 2019 el desarrollador vuelve a acercarse a la ASADA solicitando se le actualice la “disponibilidad de agua”, documento nunca entregado. Le llevó a la ASADA la solicitud (Anexo 14), el Convenio firmado en 2015 y el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad en 2015 (Anexo 15).

El hecho de no haber nunca contado con una disponibilidad de servicios, o una constancia de capacidad hídrica para el proyecto, y que las condiciones de aprobación realizadas en 2017 no se cumplieron por parte del desarrollador, significa, que este proyecto no se llevó a cabo y no podría existir una disponibilidad de servicios para el mismo. Bajo esta premisa, resulta de importancia conocer de qué manera se otorgó el permiso de construcción de parte de la Municipalidad.

Para que sea viable, el desarrollador debería realizar todo el procedimiento nuevamente.

Este sería el escenario si las condiciones de los acuíferos fueran las que existían en el 2013 en la zona, sin embargo, el estado actual de los mantos de la zona en que se encuentra la ASADA Villarreal no permite un crecimiento como el propuesto.

---

A continuación, se explica la condición en que se encuentra la zona al día de hoy.

### **D-Condiciones de los acuíferos Huacas-Tamarindo**

Para poder ejemplificar el porque en este momento un proyecto como el propuesto ya no posee viabilidad se debe hacer referencia a la situación de sequía vivida (y que aún se vive) en la provincia de Guanacaste y de otras partes del país.

Con fecha 30 de setiembre de 2014 se generó el Decreto Ejecutivo N°38642-MP-MAG en el que en su artículo 1° menciona:

“Se declara estado de emergencia la situación generada por la sequía que afecta los cantones de Liberia, Tilarán, Nicoya, Santa Cruz, Bagaces, Carrillo, Cañas, Abangares, La Cruz y Hojancha de la provincia de Guanacaste, los cantones de Aguirre, Garabito, Montes de Oro, Esparza, y Cantón Central de la provincia de Puntarenas, y los cantones de Orotina, San Mateo y Atenas de la provincia de Alajuela.”

En la misma línea, el 24 de marzo de 2015 se publica el Decreto N°38892-MAG que en su artículo 1 menciona:

*“Artículo 1°—Se declara estado de emergencia sanitaria regional tanto epidémica como no epidémica en los cantones de Liberia, Tilarán, Nicoya, Santa Cruz, Bagaces, Carrillo, Cañas, Abangares, Nandayure, La Cruz y Hojancha de la provincia de Guanacaste, los cantones de Aguirre, Garabito, Montes de Oro, Esparza y Cantón Central de la provincia de Puntarenas, los cantones de Orotina, San Mateo y Atenas de la provincia de Alajuela y los cantones de Alvarado, Oreamuno, Jiménez y Turrialba de la provincia de Cartago.*

*Para la atención de la emergencia, se autoriza al Servicio Nacional de Salud Animal (SENASA), para que utilice los mecanismos establecidos en el Reglamento al Título IV, Dispositivos de Emergencia de la Ley General del Servicio Nacional de Salud Animal N° 8495, y procesos de contratación en situaciones de emergencia, N° 37828-MAG, debiendo activar los Planes de Emergencia Sanitaria que correspondan.”*

Parte de los esfuerzos realizados en torno al tema, específicamente para la zona costera norte de Santa Cruz, la cual comprende a la comunidad de Villarreal, se realizaron análisis de la situación de los acuíferos, como muestra de esto, se expone el oficio SEA-047-15.

---

**D-1 Oficio SEA-047-15 del 25 de febrero de 2015 (Anexo 16)**

Este oficio es la transcripción del acuerdo N°4937 de la Junta Directiva del SENARA emitido en el año 2015, que conociendo el resultado del monitoreo de los Acuíferos Huacas-Tamarindo y Potrero-Caimital, bajo los oficios UGH-050-15 y DJ-069-15, recomendó entre otras cosas:

*“1. Comunicar a la Dirección de Aguas del MINAE órgano encargado de otorgar las concesiones de agua que, en vista de las condiciones de sequía actual y las condiciones actuales de la sobreexplotación del acuífero evidenciado en los últimos cuatro años del período de monitoreo del Acuífero Huacas – Tamarindo, no es técnicamente posible aumentar la explotación de este acuífero por medio de pozos (pozos nuevos o aumento en los caudales actuales), impedimento que se mantendrá hasta tanto se demuestre con estudios técnicos de manejo sostenible de acuíferos que la situación actual haya cambiado de manera que sea posible incrementar la explotación actual, sin riesgo de caer nuevamente en sobreexplotación.”*

Es decir, no se puede seguir sobre explotando el acuífero por el riesgo de la salinización, ni en el aumento de sus caudales ni en la concesión de nuevos pozos.

Como suplemento, al argumento de las limitaciones que poseen los acuíferos de la zona, en el año 2018 se dio el Voto Constitucional N°2018002898.

**D-2 Voto Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia N°2018002898, 23 de febrero de 2018. (Anexo 17)**

En el año 2017 fue interpuesto un recurso de amparo que se manejó bajo el expediente 17-004535-0007-CO, el recurso versó sobre poner en riesgo el acuífero al estar brindando disponibilidades de servicio de forma descontrolada.

El voto de la Sala fue a favor de la persona que interpuso el recurso, resultando en lo siguiente:

*“Se declara con lugar el recurso. Se ordena a Sophia Beliard Mora, en su condición de Administradora de la Asada Playa Potrero-Surfside, y a Víctor Reyes Vargas, en su condición de Jefe de la Oficina Regional de Santa Cruz del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o a quienes ejerzan esos cargos, abstenerse de otorgar nuevas disponibilidades de agua originadas del acueducto de Playa Potrero, hasta que así lo autorice el SENARA”*

---

Si bien, el voto se refiere a la ASADA Playa Potrero Surfside, la condición se extendió en un criterio posterior a todas las ASADAS que se abastecen de los Acuíferos Huacas-Tamarindo y Potrero-Brasilito.

**D-3 Oficio PRE-DJ-2018-02476 del 15 de junio del 2018. Criterio legal sobre Voto N°2018-002898 (Anexo 18)**

A partir del Voto de la Sala Constitucional, las ASADAS de la zona se encontraban confusas sobre si se extendía la restricción de otorgamiento de disponibilidades de servicios para sus acueductos. Ante esto, se creó el dictamen de la Dirección Jurídica del AyA PRE-DJ-2018-02476 en el que se explican los alcances del voto.

Dicho criterio concluye lo siguiente:

*“Dado lo anterior, es criterio de esta Dirección Jurídica que los alcances del voto emitido por la Sala Constitucional **no solamente refieren a la ASADA Playa Potrero (Surf Side) sino a todos los entes operadores cuyas fuentes de abastecimiento de recurso hídrico del Acuífero Huacas-Tamarindo-Potrero y Caimital** y por consiguiente, **no pueden otorgar más disponibilidades de servicio de acueducto**, “hasta el momento en que se encuentre funcionando el acueducto regional que se construirá, y de acuerdo a los que establezca SENARA en ese aspecto”, de conformidad con lo dispuesto por el Voto N°2018-002898 emitido por la Sala Constitucional o “hasta tanto se demuestre con estudios técnicos de manejo sostenible de acuíferos que la situación actual haya cambiado de manera que sea posible incrementar la explotación actual, sin riesgo de caer nuevamente en sobreexplotación”, según lo dispuesto por el Acuerdo N°4937 de la Junta Directiva de SENARA.”*

Este criterio mantuvo restringida cualquier disponibilidad de servicios para las ASADAS, incluida la ASADA de Villarreal, ante esto, los entes operadores solicitaron solución ante las constantes solicitudes de terceros de disponibilidades de servicio.

El 11 de setiembre de 2018, la Comisión Técnica Interinstitucional para la Gestión de Acuíferos creó la Minuta CI-002-2018, la cual mantiene su vigencia al día de hoy.

**D-4 Minuta CI-002-2018 de la Comisión Técnica Interinstitucional para la Gestión de Acuíferos 11 de setiembre de 2018. (Anexo 19)**

---

La Comisión Técnica Interinstitucional para la Gestión de Acuíferos realizó una reunión en la que se analizó el alcance que tiene la Resolución N°2018002898 del expediente 17-0004535-007-CO de la Sala Constitucional.

*“Como único punto, se acordó que el Comité Técnico Interinstitucional para la Gestión de Acuíferos en adelante CTI, establezca una estrategia de trabajo para implementar lo dispuesto por este Tribunal Constitucional, a efecto de atender las necesidades de abastecimiento (crecimiento vegetativo) de las comunidades ubicadas dentro de los acuíferos costeros de Santa Cruz (Huacas-Tamarindo, Potrero, Brasilito).”*

Como conclusión de este análisis se evidencia lo siguiente:

*“Considerando que técnicamente no es recomendable mantener de forma ilimitada los aprovechamientos de agua de los acuíferos costeros supra-citados y tomando en cuenta las condiciones técnicas actuales de los acuíferos, el CTI no recomienda aumentar sus niveles de aprovechamiento a excepción de satisfacer actividades.*

*Bajo consumo como:*

- *Suministro de agua de nuevas viviendas unifamiliares de uso doméstico en un lote, siempre y cuando no se encuentren dentro de nuevos desarrollos urbanísticos ni en fraccionamiento de una misma finca.*

*Necesidad insoslayable como:*

- *Necesidades públicas permanentes (centros educativos, delegaciones de policía, centro de salud) y actividades públicas transitorias debidamente autorizada por los entes competentes (eventos masivos, ferias, albergues de emergencia).”*

Para mejor comunicar lo expuesto en la minuta a las ASADAS, y debido a consultas de las mismas, se generó el oficio PRE-2018-00960 (Anexo 20) desde la presidencia ejecutiva del AyA. En este oficio se explicaron las disponibilidades y por ende nuevos servicios que pueden otorgar las ASADAS, además de señalar que se espera que en el primer trimestre del 2019 entre en operación el acueducto costero, para disminuir la presión a los acuíferos.

Demostrada la condición de los acuíferos y las restricciones existentes para todos los entes operadores, para la entrega de disponibilidades y nuevos servicios, en los cuales se incluye la ASADA de Villarreal, se reitera que el proyecto propuesto no podría contar con una disponibilidad de servicio.

---

Se considera oportuno, conocer el estado de la legalidad y ubicación de los pozos mencionados para abastecimiento, tanto el VI-17 (según se demostró en la viabilidad otorgada por SETENA) y el VI-214 que menciona el señor Muñoz (y la documentación del estudio técnico presentado en 2017 a la ORAC Chorotega) se va a utilizar para el abastecimiento del proyecto propuesto.

### **E-Situación legal de los pozos VI-17 y VI-214**

A partir de la solicitud del señor Pedro Muñoz, y en concordancia con la documentación entregada se realizaron dos búsquedas para ambos pozos. En primera instancia se utilizó el portal de la Dirección de Agua, en el cual se puede obtener la información concesionada de los aprovechamientos en el país. Como segunda fuente de información se consultó a la Unidad Hidrológica Tempisque de la Dirección de Agua sobre ambos expedientes.

#### **E-1 Pozo VI-214**

El pozo VI-214 posee el expediente en la Dirección de Agua número 15458 P, él mismo se encuentra a nombre de la ASADA Playa Tamarindo. No posee un caudal asignado. Esto se demuestra en los anexos (21 y 22)

Indicó el Coordinador de la Unidad Hidrológica Tempisque, que se les solicitó información al usuario, pero no contestaron y el trámite del mismo quedó hasta allí.

Esto lo que significa, es que, para viabilizar siquiera la utilización del pozo, el mismo debe contar con una concesión de parte de la Dirección de Agua. Este requisito es fundamental para cualquier proyecto de desarrollo.

Sin embargo, como se evidenció, en el estado en que se encuentran los acuíferos todo indica que no se podría brindar concesión.

#### **E-2 Pozo VI-17**

En la información documental adjunta al oficio del señor Muñoz, viene la Resolución N°047-2020-SETENA, la cual como se identificó indica que el abastecimiento de agua potable del proyecto se realizará mediante el pozo VI-17.

Debido a que este pozo no se encuentra con expediente en la dirección de agua, no se obtuvo el estado del mismo desde la base de datos presente en el portal oficial, sin embargo, desde la Unidad Hidrológica Tempisque se confirmó su estado (Anexo 23).



---

Este pozo solamente se encuentra registrado en el Senara y está a nombre del AyA, pero, al no estar reportado a la Dirección de Agua, si se hiciera aprovechamiento es ilegal. Además, se indica que el pozo se encuentra dentro de los acuíferos vedados (Huacas-Tamarindo).

Al día de hoy, ni el pozo VI-214 ni el VI-17 poseen concesión, por lo tanto, su aprovechamiento sería ilegal, y no se podrían utilizar para abastecer el proyecto propuesto.

Debería la parte interesada realizar las gestiones correspondientes para que se valore la posibilidad de uso de los pozos, este tramite se realizaría con la Dirección de Agua.

#### **F- Sobre los cambios de la naturaleza del proyecto Condominio Residencial Horizontal Río San Andres-Tamarindo**

Tal como se indicó en el recorrido que ha realizado el proyecto en la oficina Regional de Acueductos Comunes de la Región Chorotega, el proyecto se presentó el 23 de mayo de 2017 en la ORAC Chorotega (Anexo 6).

El mismo se presentó de la siguiente forma:

*“El proyecto Condominio Horizontal Residencial Río San Andrés-Tamarindo, propiedad de Aguas de Lluvia S.A, Cédula Jurídica No. 3-101-415233, está ubicado en el distrito de Tamarindo, Cantón de Santa Cruz, Provincia de Guanacaste, y se compone de 68 viviendas unifamiliares de 1 piso. Para una clara ubicación física del mismo, se adjuntará como parte de la información del proyecto, los planos catastrados de los terrenos donde se perforó el pozo VI-214 y donde se construirá el proyecto en referencia”*

Los planos a los que hace referencia se encuentran en el anexo 4 del estudio técnico bajo el nombre de “Información legal del Proyecto”, allí se encuentra la certificación literal de la propiedad 5-183315-000, con el plano asociado G-1461611-2010, teniendo como propietario el Banco Crédito Agrícola de Cartago. Entre otras propiedades.

Dentro de todo el estudio técnico presentado en 2017, el proyecto nunca se presenta como un proyecto de bienestar social o con la naturaleza de otorgar bonos de vivienda.

Luego de esta presentación, y de los vistos buenos al mismo (supeditados a mejoras de infraestructura nunca llevadas a cabo por la desarrolladora) no se ha

---

presentado formalmente a la ORAC Chorotega, ningún estudio técnico para un proyecto de bienestar social de parte de Agua de Lluvia S.A.

Con información proporcionada por el señor Daniel Aguilar mediante correo electrónico recibido el 2 de abril de 2020 (Anexo 24), se encuentra la solicitud realizada a la ASADA Villarreal el 6 de enero de 2020. (Anexo 25) Consta mencionar que el señor Aguilar no incluyó ninguna otra información soporte más allá de la nota en mención.

La nota menciona lo siguiente:

*“Después de saludarlos muy atentamente, me permito solicitar se emita Convenio de Prestación de Servicios de Agua Potable de, en los mismos términos que el suscrito con Agua de Lluvia S.A., el 6 de junio de 2016, **ahora para los 67 lotes ya en finca filial independiente cada uno, que van del 5-169356-F-000 al 5-169413-F-000, más 3 pajas para las áreas comunes, de Condominio Río San Andrés.** Se adjunta Poder dado a mí nombre por el Fiduciario actual de esas propiedades, Banco Improsa S.A. [...]*

*Así las cosas, con todo respeto solicitamos se extienda nuevo Convenio de Prestación de Servicios de Agua, basados en las siguientes premisas: hay un claro interés público en llevar a cabo este proyecto, ya permissionado, por el trabajo que ofrecerá a empleados de la zona, y **muy posiblemente se estructurará como un proyecto con Bono de Vivienda,** lo que vendría a solucionar a 67 familias su derecho a vivienda digna. **No podría objetar la ASADA de Villarreal este proyecto, que NO IMPLICA UN AUMENTO DE GASTO DE AGUA EXTRA,** ya que aportaremos la misma cantidad, sin costo alguno para la ASADA, quien tendrá casi 70 abonados extra.”*

Se comprobó que el Convenio no se puede prorrogar ya que no es un documento válido para ningún trámite, pero, además, está cambiando la naturaleza del proyecto solicitado en 2017, en el documento se menciona que ahora tiene un carácter de bienestar social. El oficio GSD-UEN-GAR-2019-04125 del 9 de octubre de 2019 enviado a la ASADA (Anexo 13) ya advertía que, de cambiar la naturaleza del proyecto, se debían presentar nuevamente todos los requisitos como si se tratase de una nueva solicitud.

El cambio en las condiciones del proyecto es evidenciado también en comunicación recibida el 2 de abril mediante correo electrónico de parte del señor Daniel Aguilar (Anexo 26), quien indica lo siguiente:

---

*“Es importante recordar que en 2015 y 2016 el A y A analizó los factores involucrados Y DIERON EL VISTO BUENO PARA ESE CONVENIO, ahora simplemente hay que renovarlo, para el beneficio social de un proyecto de Bono de Vivienda para 67 familias necesitadas de la zona. Este factor, QUE ES NOVEDOSO: DE ALTA CONVENIENCIA SOCIAL ( ver Nota de Fuprovi), sumado a que se obtuvo UNA NUEVA VIABILIDAD DE SETENA, y que el pozo sigue dando consistentemente un aforo aproximado de 1.6 lts-seg, obliga, con todo respeto, a tener en mente estas consideraciones. Una negativa tanto del A y A como de la ASADA, inexplicable frente a la aprobación del 2016, traería problemas comunitarios y sociales, difíciles de explicar y paliar. Hay un último factor que es necesario citar: ahora se hará planta de tratamiento, con campo de infiltración, ya analizado científicamente., lo que es más protector del acuífero subyacente.”*

Sobre lo indicado por el señor Aguilar, no hay un visto bueno de parte del AyA para la firma del Convenio que menciona, no solamente es renovarlo ya que como se ha explicado, ese convenio no tiene validez de disponibilidad de servicios ni de constancia de capacidad hídrica, indica que se debe ver la nota de Fuprovi, sin embargo, la misma no fue incluida en el mensaje. Cuando indica que una “negativa tanto del AyA como de la ASADA, ***inexplicable*** frente a la aprobación del 2016, traería problemas comunitarios y sociales, difíciles de explicar y paliar” niega los oficios que se enviaron de la obligatoriedad para el proyecto que propuso en 2017 de hacer obras para viabilizar la disponibilidad de servicios, los cuales le fueron dirigidos y explicaban las obras que se debían llevar a cabo y que no realizó, por lo tanto no resulta inexplicable, todo lo contrario, es lo consecuente de la reglamentación que nos regula que el interesado no cumplió.

En la comunicación recibida por el señor Aguilar (Anexo 24) insiste que el proyecto solamente necesita la prorroga del Convenio y quienes no lo aprueben enfrentarán los cuestionamientos de la comunidad:

*“Con todo respeto, los que no contribuyan a este proyecto, deberán enfrentar los cuestionamiento de la comunidad, LOS CUALES HE LOGRADO PARAR HASTA LA FECHA, y responderán ante sus propias consciencias el NO haber colaborado CON ESTE PROYECTO QUE TIENE TODO EL SUSTENTO TECNICO Y DEPENDE DE UNA SIMPLE PRORROGA DEL CONVENIO DE AGUA, ya dado en 2016, aun más, ahora mejorado con Planta de Tratamiento y campo de infiltración.”*

Es delicado el mensaje que se expone en el correo del señor Aguilar restando la responsabilidad que les atañe al no haber dado seguimiento a los procedimientos establecidos para la construcción de desarrollos. Con el presente informe se deja

---

en evidencia que el proyecto aprobado en el 2017, no tiene las mismas características al que hace referencia, además el mismo no cuenta con el sustento técnico, desde las condiciones del acuífero y los cuerpos normativos, incluso, ahora se propone una planta de tratamiento, ausente en el planteamiento inicial de 2017.

Por lo tanto, ya que ahora la naturaleza del proyecto va en otra dirección, la parte interesada debe llevar a cabo todo el procedimiento para desarrollos, mencionado en las primeras partes del presente documento. Sin embargo, aunque se realice el procedimiento, por la condición en que se encuentra el acuífero del cual se abastece la ASADA Villarreal no se podrá entregar una disponibilidad de servicios, a menos que existan las condiciones ambientales en el acuífero y que sean oficializadas por el CTI.

#### **G- Sobre la importancia del manejo de información hacia las personas beneficiarias de los proyectos de bienestar social**

Se hace necesaria una llamada a la responsabilidad por parte de las personas que proponen proyectos de desarrollo en las comunidades costeras de la zona norte de Santa Cruz, hay mucha documentación que demuestra que al día de hoy la zona no se encuentra en capacidad hídrica para elaborar proyectos inmobiliarios, las instituciones involucradas en las aprobaciones de los mismos deben de crear el procedimiento para conocer el estado de las capacidades hídricas pues son la base de cualquier proyecto constructivo.

Los proyectos de desarrollo para bienestar social son una solución para la población con recursos limitados, por lo tanto, debe existir una gran ética y responsabilidad de parte de las empresas y particulares que los plantean, ya que sin contar con la seguridad hídrica para el proyecto, el mismo no podrá contar con viabilidad, y el no explicar a las futuras beneficiadas este tema, lleva a que se señale a la Institución, cuando desde un principio se debió contar con la disponibilidad de servicios para el desarrollo del proyecto.

#### **H- Conclusiones**

**1. Se está solicitando prorroga a un documento (Convenio de prestación de servicios) que no tiene validez como disponibilidad de servicios.**

**2. Lo que necesita el proyecto de parte de FUPROVI es una constancia de disponibilidad de servicios y no el convenio.**

- 
- 3. El aval que brinda la SETENA menciona que se va a usar el POZO VI-17 para el abastecimiento de agua potable y no el POZO VI-214, contrariando lo mencionado por el señor Muñoz.**
  - 4. No se ha hecho solicitud formal al señor Alejandro Contreras, además, el brindar o no el aval excede sus competencias.**
  - 5. Las condiciones del acuífero del que se abastece la ASADA Villarreal no permiten brindar aval para proyectos de desarrollo.**
  - 6. El estudio técnico presentado en 2017 obtuvo visto bueno supeditado a obras que el desarrollador nunca elaboró.**
  - 7. Ni el pozo VI-214 ni el VI-17 tienen concesión y se encuentran en zona vedada.**
  - 8. El proyecto cambió su naturaleza con respecto a lo presentado en 2017, por lo tanto, debe presentar todo nuevamente, sin embargo, no es viable bajo la situación hídrica de la zona.**

#### **I- Recomendaciones**

- 1. Se recomienda a la ASADA de Villarreal no prorrogar el Convenio de Prestación de Servicios ya que no tiene validez como disponibilidad de servicios, ni constancia de capacidad hídrica ni cuenta con el aval de la institución.**
- 2. Se recomienda no entregar una disponibilidad de servicios al proyecto Condominio Residencial Horizontal Río San Andres-Tamarindo puesto que la situación hídrica de la zona no lo permite. A menos que la parte interesada presente un estudio que indique su viabilidad.**
- 3. Se recomienda a la Institución informar a la SETENA de la situación de los acuíferos Huacas-Tamarindo-Potrero-Brasilito para que sea un criterio al momento de estudiar los proyectos que les presenten.**
- 4. Se recomienda a la Institución consultar a la SETENA la aprobación de este proyecto utilizando el POZO VI-17 para abastecimiento de agua potable a nombre del AyA.**

---

**5. Se recomienda informar a FUPROVI sobre el presente criterio para que incluya en sus análisis los procedimientos que solicita la institución para dar las disponibilidades de servicio a los desarrollos.**

**6. Se recomienda a la parte interesada seguir los procedimientos para desarrollos y sus requerimientos legales y de las constancias que pueden entregar los entes operadores para viabilizar los proyectos.**

**7. Se recomienda tener por caducado el visto bueno al estudio técnico presentado en 2017 ya que la naturaleza del proyecto cambió.**

**8. Se le recomienda a la parte interesada contar con todos los avales de las distintas instituciones, previo a asegurarle a las beneficiarias que el proyecto posee todos los permisos.**

---

---

Sebastian Martinez Arias  
UEN Gestión de Acueductos Rurales

Anexos se envían de manera digital.

C.Archivo