

Manual de procedimientos que regula la inversión privada para obras de interés público del acueducto y alcantarillado sanitario

Acuerdo N° 2009-190

Objetivos generales del procedimiento

El presente procedimiento establece todas aquellas actividades que se deben adoptar, relacionadas con la figura o modalidad de financiamiento de inversión en obra pública -no reembolsable por parte del Estado- a través de la participación del sector privado (desarrollador o urbanizador) en el planteamiento y ejecución, de obras relacionadas con la prestación de servicios de agua potable y/o alcantarillado sanitario, incluido el tratamiento de las aguas residuales.

La inversión bajo este procedimiento está destinada a la habilitación de servicios públicos, dentro y fuera de la propiedad del desarrollador o urbanizador, para su posterior traspaso a favor del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en los términos y condiciones que establece la Ley 2726 (Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados), Artículo 4 de la Ley General de Administración Pública y los artículos 38 y 39 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240.

Bajo estas condiciones expuestas su puesta en operación contribuye a la satisfacción de un interés social o público en la zona; toda vez que para su aprobación AyA haya certificado a priori de forma negativa la disponibilidad de servicios, sea por carencia de capacidad hidráulica y/o hídrica o capacidad de recolección y tratamiento de las aguas residuales, o bien, por inexistencia de infraestructura, lo cual imposibilita la prestación efectiva de los servicios. Asimismo, las certificaciones de disponibilidad negativas fundamentadas en restricciones ambientales no habilitan para la aplicación de este modelo de inversión.

Bajo este modelo de financiamiento se deberá integrar como requisito la manifestación de voluntad de las partes en la planificación, diseño, y ejecución y supervisión de las obras que se convengan, de manera que se habilite el servicio público requerido para las necesidades inmediatas de la zona que se verá beneficiada con dichas obras, sin que ello signifique una alteración de las competencias regladas del ente estatal.

Por otra parte, el artículo 38 citado prevé que el ente privado, que financia las obras de infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario, pueda dentro de un plazo de cinco años, contados a partir de la formal recepción de las obras por parte de AyA, recuperar proporcionalmente lo invertido, ejerciendo su gestión ante los titulares de aquellos futuros proyectos de desarrollo urbanístico, que intenten usar los servicios citados.

Para tales efectos, la cantidad a abonar al desarrollador será determinada por AyA en los términos y con base en los requisitos señalados en este procedimiento, en el cual no se incluirá el monto a cancelar respecto a las tarifas de conexión de los nuevos servicios, ya

que los mismos son aprobados por la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos, y su pago forma parte de los requisitos para la aprobación de un nuevo servicio, conforme con el Reglamento de Prestación de Servicios a los Clientes, publicado en *La Gaceta* N° 131 del 10 de julio de 1996 y sus reformas.

La implementación de este procedimiento permitirá:

a. Informar a los funcionarios de AyA y administrados sobre las directrices y demás disposiciones institucionales que se deriven de la Ley 2726 (Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el artículo 4 de la Ley General de Administración Pública y la aplicación de los artículos 38 y 39 de la Ley de Planificación Urbana -Ley N° 4240- y el “Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N°4240) en obras de acueductos y alcantarillados en AyA”, publicado en *La Gaceta* N° 180 del 19 de setiembre del 2007.

b. Velar porque se cumplan los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales que correspondan, en acatamiento de la normativa vigente y de lo dispuesto por el Dictamen C-218-2008 de la Procuraduría General de la República y el Informe No DFOE-ED-22-2008 de la Contraloría General de la República.

c. Disponer de un modelo alternativo de financiamiento de obra pública no reembolsable por parte del Estado, siempre y cuando sea económicamente la obra a satisfacción de la comunidad

d. Lograr una mayor cobertura y/o ampliación de la capacidad operativa de servicios en aquellas zonas con déficit de infraestructura por parte de AyA, permitiendo la atención de la demanda con mayor celeridad y eficacia.

Para una mejor comprensión de este Manual, se utilizará el glosario de términos que forma parte integral del “Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N° 4240) en Obras de Acueductos y Alcantarillados de AyA”, publicado en *La Gaceta* N° 180 del 19 de setiembre del 2007.

Con base en la naturaleza, formulación y etapas que implica este Manual, se han identificado las siguientes actividades:

Actividad I: Del compromiso, construcción y entrega de las obras

1. Presentada una solicitud de disponibilidad de servicios, la oficina regional respectiva tendrá un plazo de un mes para emitir la debida respuesta al interesado. En el caso de que AyA certifique de forma negativa la disponibilidad; porque no hay capacidad hídrica y/o hidráulica del sistema, falta de capacidad del alcantarillado sanitario, o ausencia de infraestructura, el desarrollador, fraccionador o urbanizador de un proyecto urbanístico podrá proponer ante el AyA el financiamiento y construcción de las obras respectivas que conlleven la habilitación de los servicios no disponibles.

La solicitud formal del interesado se presentará ante la Subgerencia de Investigación y Desarrollo, y deberá acompañarse de la siguiente documentación:

I. Cuatro copias del plano catastrado de la propiedad en la cual se ejecutará el proyecto. Dos de los cuales deben indicar la ubicación del proyecto.

II. Dos certificaciones de propiedad, correspondientes a las fincas donde se desarrollarán los proyectos.

III. Certificación de personería jurídica del solicitante con facultades suficientes para

actuar a nombre de la empresa responsable del proyecto.

IV. Copia certificada de la cédula de indentidad.

V. Certificación de capital social, distribución de acciones de la empresa o sociedad responsable del Proyecto.

VI. Descripción del (los) proyecto(s) privado(s) a ejecutar (condominios, urbanización, hotel, etc.), lo que incluye el nombre del proyecto, dimensiones, destino, unidades habitacionales, etc.

VII. Cálculo de la demanda de agua por proyecto.

1. Presentada la solicitud, la Subgerencia de Investigación y Desarrollo analizará la admisibilidad de la propuesta en un plazo de tres días hábiles, conforme con lo detallado en la subactividad anterior y conferirá un plazo de diez días hábiles al desarrollador interesado para aportar la documentación faltante o subsanar defectos detectados en la solicitud.

2. La Subgerencia de Investigación y Desarrollo, con base en la propuesta realizada en el punto anterior, y coordinando previamente con el Gobierno Local respecto a la existencia o no de conflicto con el Plan Regulador y el Uso del Suelo en la zona del proyecto propuesto de acueducto y/o alcantarillado, en un plazo máximo de treinta días hábiles indicará al solicitante la realización de los estudios necesarios que garanticen la factibilidad del proyecto, lo que incluye las gestiones necesarias ante SETENA y SENARA cuando corresponda, los estudios adicionales, especificaciones y requerimientos técnicos, legales y administrativos que deberá cumplir en las etapas de diseño, ejecución, inspección y recepción a satisfacción de los sistemas que deberá construir y/o habilitar, conforme a la normativa técnica y legal vigente.

En este sentido, se actuará de la siguiente manera:

En caso de que el anteproyecto de abastecimiento y/o saneamiento sea propuesto por los desarrolladores, deberán presentar:

I. Memoria del anteproyecto de infraestructura de abastecimiento y/o saneamiento.

II. Definición del alcance del proyecto de abastecimiento y/o saneamiento. El proyecto deberá incluir en la conceptualización de la obra, cuyo periodo de diseño será de al menos de 20 años. Lo anterior, según sea definido por AyA bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad.

III. Estudios básicos que sustentan el anteproyecto propuesto (hidrológicos e hidrogeológicos, topográficos, ambientales, cálculo de la demanda, conceptualización hidráulica y sanitaria, estudios de costos estimados, etc.), cuando corresponda.

IV. Compromiso de gestionar, en el momento procesal oportuno, todos los permisos necesarios (CFIA, Municipalidad, SETENA; SENARA; Ministerio de Salud, etc.) y tramitar, en caso de requerirse, los derechos de uso de agua a nombre del AyA ante el MINAET.

V. Presupuesto aproximado desglosado del proyecto.

VI. Compromiso manifiesto de donar al AyA los inmuebles necesarios para las obras, así como las servidumbres que correspondan.

En caso de que el anteproyecto de abastecimiento y saneamiento sea propuesto por AyA,

los desarrolladores deberán aportar:

I. Nota aceptando el proyecto, cuyo periodo de diseño será de al menos de 20 años, según haya sido definido bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad. La aceptación incluye el compromiso de aportar los estudios básicos que falten para sustentar la propuesta, los diseños que no tenga realizados el AyA (hidráulicos, arquitectónicos, estructurales, electromecánicos, sanitarios, etc.), la topografía, la viabilidad ambiental, entre otros.

II. Compromiso de gestionar, en el momento oportuno, todos los permisos necesarios (CFIA, Municipalidad, SETENA, etc.) y tramitar los derechos de uso de aguas a nombre del AyA ante el MINAET.

III. Presupuesto aproximado desglosado del proyecto.

IV. Compromiso manifiesto de traspasar gratuitamente al AyA los inmuebles necesarios para las obras, así como las servidumbres que correspondan.

1. Bajo los principios rectores del servicio público, entre ellos el de “primero en tiempo, primero en derecho”, la dependencia responsable de la administración y operación de cada sistema deberá llevar un registro automatizado, depurado y actualizado de la oferta y demanda de estos, en el que se deben incluir las solicitudes de servicios entrantes, de manera que pueda determinar, por proyecto de desarrollo urbanístico, el número total de servicios en relación estricta con el caudal, tomando en consideración la metodología de cálculo de unidades de servicios equivalentes:

**Tabla N° 1 Cálculo de Servicios Equivalentes
según tipo de actividad a desarrollar**

Tipo actividad de nuevo desarrollo	Unidades de cálculo (UC)	Unidad de consumo equivalente (UCE) o Servicios equivalentes (SE)
Urbanizaciones apartamentos y condominios residenciales	Residencia, finca filial, o apartamento	Un servicio Equivalente por cada Unidad de Cálculo
Hoteles, Moteles	Habitación	Un servicio Equivalente por cada 3 Unidades de Cálculo
Escuelas, colegios o centros de educación y capacitación	Estudiante	Un servicio Equivalente por cada 25 Unidades de Cálculo
Bodegas, industrias o centros de acopio, almacenamiento y distribución	Metro cuadrado de área de parcela o predio (incluyendo parqueos y áreas verdes, excluyendo áreas de protección de ríos y quebradas)	Un servicio Equivalente por cada 500 Unidad de Cálculo
Restaurantes, sodas Bares y similares	Metro cuadrado de área de parcela o predio. (incluyendo parqueos y áreas verdes, excluyendo áreas de protección de ríos y quebradas)	Un servicio Equivalente por cada 100 Unidad de Cálculo
Locales comerciales, Centros comerciales, oficinas administrativas y bancarias (industrial, o general)	Metro cuadrado de área de parcela o predio (incluyendo parqueos y áreas verdes, excluyendo áreas de protección de ríos y quebradas)	Un servicio Equivalente por cada 200 Unidad de Cálculo
Centros de recreación, turísticos o club campestre.	Metro cuadrado de área de parcela o predio (incluyendo parqueos y áreas verdes, excluyendo áreas de protección de ríos y quebradas)	Un servicio Equivalente por cada 200 Unidad de Cálculo

Lo anterior implica, con la colaboración de la Subgerencia de Investigación y Desarrollo, la identificación de la capacidad hidráulica y de abastecimiento que tendrán las obras a construir (caudal y número de servicios), en consideración de los servicios para el proyecto de desarrollo urbanístico cuyos inversionistas financian la obra de acueducto y/o alcantarillado, así como todos aquellos fuera de sus linderos que quedarán habilitados

con dichas obras en la zona de la que se trate (caudal para crecimiento vegetativo).

2. Completada la documentación requerida, una Comisión Interdisciplinaria, adscrita a la Gerencia General y cuyos miembros serán designados por esta misma instancia en función de las características de cada proyecto, procederá, dentro de treinta días hábiles, al análisis de la factibilidad y viabilidad del proyecto de infraestructura de acueducto y/o alcantarillado, según la Ley 2726 (Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, el artículo 4 de la Ley General de Administración Pública y la aplicación de los artículos 38 y 39 de la Ley de Planificación Urbana -Ley N° 4240- y el "Reglamento para la Aplicación del Artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana (Ley N°4240) en Obras de Acueductos y Alcantarillados en AyA", publicado en *La Gaceta* N° 180 del 19 de setiembre del 2007).

3. La Comisión Interdisciplinaria deberá coordinar con la Subgerencia Operativa que corresponda, a fin de determinar las necesidades de personal y/o equipo para desarrollar las labores durante la ejecución, operación y mantenimiento. Estas necesidades deberán ser comunicadas a la Gerencia General.

4. La Gerencia General contará con cinco días hábiles para someter el Informe técnico, jurídico y/o administrativo emitido por la Comisión Interdisciplinaria, al conocimiento de la Junta Directiva para su aprobación y autorización, con el fin de someter el proyecto a la reglamentación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana y demás normativa aplicable. En dicho acuerdo, la Junta Directiva autorizará a la Gerencia General para la suscripción de la Carta de Entendimiento, la emisión de la Certificación de Compromiso correspondiente, así como cualquier otra gestión administrativa necesaria según lo señalado en el punto anterior.

Bajo el principio de primero en tiempo primero en derecho, el inventario de las Certificaciones de Compromiso emitidas será responsabilidad de las Subgerencias Gestión de Sistemas GAM y Sistemas Periféricos, según corresponda. Con base en este registro la Gerencia General emitirá nuevas Certificaciones.

5. Una vez notificado el acuerdo de Junta Directiva al desarrollador, éste tendrá 30 días hábiles para formalizar y coordinar con la Administración Superior la firma de la Carta de Entendimiento, previo rendimiento de la garantía de construcción de las obras a satisfacción del AyA.

6. En el Convenio o Carta de Entendimiento se plasmarán los deberes de las partes y el detalle de las obras a construir, conforme con los criterios y especificaciones técnicas indicadas por AyA, y aprobadas por la Junta Directiva, de manera que se asegure un óptimo diseño y construcción de la infraestructura propuesta que permita al AyA brindar un servicio de agua potable y/o alcantarillado sanitario de acuerdo con las normativa técnica y legal vigente.

7. Posterior a la aprobación de los planos constructivos y especificaciones técnicas por parte de la Subgerencia de Investigación y Desarrollo del AyA, (cuando éstos no han sido elaborados por la Institución), el responsable del proyecto o proyectos de acueducto y/o alcantarillado respectivamente, (entiéndase el desarrollador), deberá someterlos junto con toda la documentación requerida a la consideración y autorización del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, la Municipalidad respectiva, y/o cualquier otro ente competente cuando así corresponda. Asimismo, deberá tramitar la viabilidad ambiental ante SETENA, gestionar la bitácora del proyecto y efectuar los pagos de impuestos, garantías ambientales, tasas o cualquier otra especie fiscal que demande la ejecución de las obras. El cumplimiento de todos estos trámites, será fiscalizado por el AyA, a través de

la Subgerencia de Investigación y Desarrollo.

Para la aprobación de los planos, la Subgerencia de Investigación y Desarrollo contará con 30 días hábiles a partir de su presentación por parte del desarrollador, junto con los siguientes requisitos:

I. Copia digital y dos impresas de los planos (hidráulicos, arquitectónicos, estructurales, electromecánicos, sanitarios) y de las especificaciones técnicas del proyecto.

II. Los diseños deberán cumplir con el Volumen N° 4 del AyA denominado "Especificaciones Técnicas" y con la Reglamentación Técnica para Diseño y Construcción de Urbanizaciones, Condominios y Fraccionamientos. Acuerdo de Junta Directiva N° 2006-730.

III. Presupuesto definitivo y desglosado del proyecto.

IV. Informes que sustentan el proyecto: estudios de suelo, estudio de viabilidad ambiental de SETENA, concesiones otorgadas por MINAET o el ICT, caudal de explotación, análisis de calidad de agua y cualesquiera otros estudios necesarios del proyecto previamente definidos .

1. Formalizado lo anterior, la Gerencia General podrá emitir, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud de los interesados, la "Certificación de Compromiso", documento en el que se hará constar la existencia de las obligaciones asumidas por el desarrollador con el AyA. Dicho documento podrá ser aportado por el desarrollador ante las autoridades públicas competentes, para lo que corresponda.

2. La Subgerencia Ambiental, de Investigación y Desarrollo nombrará un profesional o profesionales responsables de la inspección, control, monitoreo, fiscalización y evaluación permanente de las obras de acueducto y alcantarillado de las que se trate, durante toda su fase de ejecución.

Durante el proceso constructivo, y hasta su entrega formal al AyA, se requerirá lo siguiente:

I. El proyecto deberá contar permanentemente con las bitácoras debidamente aprobadas por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

II. Presentación de todos los permisos tramitados ante las diferentes autoridades públicas.

III. Cumplimiento con lo establecido en el Volumen 4 del AyA denominado "Especificaciones Técnicas del AyA".

IV. Comunicación por escrito del inicio de la construcción de las obras (adjuntando el cronograma de ejecución de obras), con al menos un mes de anticipación.

V. Presentación de los informes de las pruebas de control de calidad del proyecto (pruebas de presión, de compactación, de resistencia del concreto, entre otras) que sean requeridas por el AyA.

VI. Presentación de informes mensuales de avance físico del proyecto.

1. Toda propuesta de cambio en el diseño original que altere los alcances del proyecto, deberá cumplir con la autorización previa de la Junta Directiva, cuando ésta sea planteada por el desarrollador so pena de una eventual ejecución de la garantía en casos donde se proceda con las modificaciones sin dicha autorización. Si el cambio es a instancia del AyA

también deberá ser aprobado por Junta Directiva, y se fundamentará y comunicará al desarrollador para lo que corresponda. En ambas situaciones prevalecerá el cumplimiento del interés público y la satisfacción del objetivo principal que motivó la suscripción de la Carta de Entendimiento.

2. Una vez que el desarrollador haya ejecutado todas las obras de acueducto y/o alcantarillado conforme con lo convenido, AyA deberá realizar las pruebas técnicas respectivas, verificando el cumplimiento de requisitos y aprobaciones. En caso de que el proyecto cumpla a satisfacción, se procederá con la “recepción formal de las obras”, previa formalización de servidumbres y traspasos de terrenos respectivamente (ver Actividad III). Todo lo anterior, de conformidad con el artículo 21 de la Ley Constitutiva del AyA N° 2726

Para la recepción formal de las obras, la Unidad responsable de la inspección y fiscalización, verificará el cumplimiento de lo siguiente:

I. Presentación de los planos finales con los cambios que se realizaron durante la ejecución de las obras.

II. Presentación de todos los catálogos y manuales de los equipos incorporados a las obras.

III. Inventario de las obras realizadas.

IV. Cumplimiento por parte del desarrollador de lo señalado en el punto IV de la subactividad 10

V. Coordinación entre las partes para la realización de todas las pruebas de funcionamiento de los sistemas, lo que incluye la medición de caudales, las presiones de calidad del agua, sistema de control, sistemas de bombeo, pruebas de presión en tuberías, pruebas de estanqueidad de los tanques y otras estructuras, etc.

VI. Entrega por parte del desarrollador de las garantías de los equipos que correspondan.

VII. Entrega de inmuebles y/o gravámenes de servidumbre a favor del AyA según se detalla en la actividad III.

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos, la recepción de las obras se realizará mediante el otorgamiento de las escrituras públicas por medio de las cuales se formalicen los traspasos de las obras que hayan sido inventariadas por el AyA.

El acto formal de recepción de obras autorizará a la liberación de la garantía rendida por el desarrollador para la ejecución de las obras de acueducto y/o alcantarillado.

1. La UEN de Administración de Proyectos del AyA, como unidad responsable de la recepción de las obras, emitirá un Informe a la Junta Directiva por medio del cual hará de su conocimiento que dicha recepción se ha realizado, dada la verificación del cumplimiento de los aspectos señalados en el punto anterior. Asimismo, pondrá a disposición de la Subgerencia Operativa que corresponda las obras recibidas, de lo cual deberá quedar constancia en el expediente administrativo del proyecto. Asimismo, será su responsabilidad indicarle el total de Unidades de Consumo Equivalente y el caudal correspondiente, gracias a las obras construidas, así como los que quedan habilitados para el desarrollador que las construyó.

Se pondrá a disposición de la Subgerencia Operativa toda la documentación relacionada con el proyecto (planos, catálogos de todos los equipos incorporados a las obras,

certificaciones de pruebas, planos catastrados y escrituras de los terrenos y servidumbres, etc), para su debida operación, aun cuando el expediente original del proyecto permanecerá siempre en custodia de la Subgerencia de Investigación y Desarrollo.

2. La Oficina Regional, en coordinación con la Subgerencia Operativa que corresponda, tendrá diez días hábiles a partir de la recepción formal de las obras para otorgar al desarrollador la certificación de disponibilidad de servicios.

3. La Subgerencia Operativa respectiva tendrá la obligación de remitir a la Dirección Financiera la información y documentación correspondiente con el fin de que todos los activos traspasados al AyA sean registrados de forma contable (activos) y registral (terrenos), de conformidad con la reglamentación interna vigente. Para tal fin durante el proceso constructivo el desarrollador debiera registrar los costos del proyecto utilizando como referencia el Volumen 5 Escala de Precios y Cantidades de AyA.

4. En forma oportuna, el AyA, en coordinación con el desarrollador y el Gobierno Local que corresponda y para el cumplimiento de los objetivos del Proyecto, deberá realizar la labor de promoción social en la comunidad o comunidades que resultarán beneficiadas. Asimismo, en caso de ser necesario, se tomará en cuenta la participación de cualquier otro actor social que se defina necesario involucrar.

Actividad II: De la solicitud y determinación del monto a recuperar.

1. A partir de la recepción de obras por parte de AyA, el desarrollador podrá recuperar de forma proporcional los montos invertidos que le correspondan, en el plazo establecido en el Artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana. En ese sentido AyA, podrá determinar el monto a abonar por cada servicio (o unidad de consumo equivalente (UCE) cuando el desarrollador presente ante la Dirección Regional que corresponda los siguientes requisitos:

I. 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.

II. Certificación emitida por un Contador Público Autorizado (CPA), que contenga: detalle (cantidad y tipo y costos) por concepto de materiales y mano de obra utilizados para la construcción de las obras de acueducto y alcantarillado, así como cualquier otro costo relevante en el que se haya incurrido para la ejecución del proyecto, detallando cada rubro en colones costarricenses.

III. La persona física o jurídica que haya actuado en calidad de desarrollador, deberá manifestar de forma expresa mediante Declaración Jurada rendida ante Notario Público, 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.

IV. En caso de persona física, presentar copia de la cédula de identidad certificada y en el caso de personas jurídica la cédula jurídica y personería jurídica vigente debidamente certificadas.

De existir documentos incompletos o no idóneos, se le comunicarán al interesado en un plazo de tres días hábiles los defectos detectados para que proceda con su subsanación.

2. La Dirección Regional determinará con base en la “Recepción de Obras”, si el plazo transcurrido a partir de la fecha en que se emitió dicho acto, hasta la fecha de recepción del formulario de solicitud, está dentro de los 5 años de plazo establecido por la Ley de Planificación Urbana No. 4240, y se procederá de la siguiente forma:

I. Si el plazo supera los cinco años, la solicitud será rechazada por extemporánea, mediante resolución motivada, que será notificada al interesado y se archivará la gestión.

II. Si el plazo no supera los cinco años, el caso será remitido a la Gerencia General con el fin de que instruya a la Dirección Financiera y a la Subgerencia de Investigación y Desarrollo para que procedan como se indica en los apartados siguientes.

3. La Dirección Financiera procederá a determinar el monto que deberá abonarse a la persona física o jurídica que construyó las obras, por cada servicio que se ubique fuera de su proyecto de desarrollo urbanístico. Para lo anterior, solicitará a la Subgerencia de Investigación y Desarrollo un informe de “Razonabilidad técnico-constructiva de los costos”, tomando como base la certificación de Contador Público Autorizado aportada.

Si la Subgerencia de Investigación y Desarrollo, fundamentada en criterios de razonabilidad y proporcionalidad técnica y constructiva, avala los rubros y sus respectivos costos incluidos en la certificación del Contador Público Autorizado, presentará el informe con la determinación del costo total (en colones) en el que se incurrió por la construcción de las obras. En caso de que no se avalen los rubros presentados, deberá comunicársele al interesado y en el mismo acto se le indicará el monto de la inversión que a criterio técnico debidamente motivado de AyA procede reconocer.

4. Establecido y definido un costo total, la Dirección Financiera, si fuese procedente, aplicará el método de revaluación que AyA aplica a sus activos, lo anterior durante el período de cinco años que señala el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana -Ley N° 4240-. En caso de que proceda tal revaluación, aplicará la metodología que para tal efecto utiliza la Dirección Financiera de AyA y seguidamente se calculará el monto por cada servicio que será abonado a la persona física o jurídica, que actúa en calidad de desarrollador; ese monto se obtendrá dividiendo el costo total de la inversión (en colones) entre la cantidad de servicios que pueden ser conectados a esas obras.

5. A partir de la fecha en que se calculó el monto por servicio (Unidad de Consumo Equivalente), se podrá reevaluar dicho monto aplicando para ello la metodología de revaluación vigente. Lo anterior únicamente dentro del período de cinco años contados a partir de la fecha en que se emitió la nota de recepción de la(s) obra(s) correspondientes.

6. Con base en el informe rendido por la Dirección Financiera, la Gerencia General de AyA resolverá en definitiva la solicitud de los interesados y detallará el monto (en colones) por cada servicio que será abonado. Dicho monto quedará sujeto a revaluación aplicando la metodología vigente.

7. La resolución emitida por la Gerencia General deberá ser comunicada al desarrollador solicitante y a la Dirección Regional. Lo anterior para que previo a la conexión de nuevos servicios de agua y/o alcantarillado sanitario, la persona física o jurídica que ejerce en calidad de desarrollador del nuevo proyecto de desarrollo urbanístico, cancele a quienes construyeron las obras de acueducto y/o alcantarillado, el monto predeterminado por AyA para cada servicio que se pretenda habilitar. El interesado en las conexiones deberá presentar, ante AyA, documento idóneo de la cancelación respectiva.

En ningún caso se autorizarán interconexiones para nuevos proyectos que no hayan obtenido los visados, permisos y autorizaciones de construcción por parte de las

Entidades del Estado, incluyendo al AyA, según dicta la normativa vigente.

8. Cuando el AyA autorice la conexión de un nuevo proyecto de desarrollo urbanístico a obras de acueducto y/o alcantarillado construidas por un desarrollador anterior y no se tenga por presentada o admitida previamente solicitud alguna donde se invoque la aplicación de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana -Ley N° 4240-en cuanto a la recuperación de la inversión, no solicitará como parte de los requisitos para el nuevo proyecto de desarrollo urbanístico, evidencia alguna de la cancelación del monto proporcional correspondiente al total de la inversión relacionada con la habilitación de los nuevos servicios.

9. Si la petición del desarrollador de recuperar lo invertido se realiza durante el plazo legal, pero ya se han dado conexiones previas a favor de otros proyectos de desarrollos urbanístico, se aplicará el procedimiento correspondiente para determinar la cantidad a abonar por cada servicio; no obstante, en lo relativo a su recuperación, el desarrollador en su condición de sujeto privado deberá recurrir a los mecanismos legales que le ofrezca el ordenamiento jurídico costarricense, para hacer efectivo el cobro pretendido.

Actividad III: De la constitución de servidumbres y donación de bienes y/o inmuebles

1. Para el caso de infraestructura que se construya sobre propiedad privada, sea del desarrollador o de un tercero, el titular del inmueble deberá formalizar, libre de gravámenes y anotaciones, la donación de inmuebles y la constitución de la(s) servidumbre (s) de paso y tubería a favor de AyA que sean necesarias. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad, será requisito previo para la recepción de las obras, acatando para tal efecto las directrices institucionales y la normativa vigente.

2. El traspaso de la infraestructura construida por el desarrollador o de los inmuebles a favor de AyA, así como la constitución de gravámenes de servidumbres, deben realizarse de forma gratuita e incondicional y mediante escritura pública. Cuando las escrituras sean realizadas por el abogado particular del cliente, éstas deberán ser revisadas y autorizadas previamente por la Asesoría Legal Notarial de la Dirección Jurídica de AyA.

La presentación para su revisión y aprobación de las escrituras de donación de infraestructura y/o inmuebles y de constitución de las servidumbres que corresponden, deberá realizarse a más tardar dentro de los 15 días hábiles siguientes a la conclusión de las obras, y se requerirá que vengan acompañadas de los planos de catastro y la información registral que corresponda.

Para formalizar la entrega de la infraestructura, la Dirección Jurídica solicitará a las áreas técnicas que corresponda la remisión del inventario respectivo.

3. La aceptación del traspaso estará sujeta al cumplimiento de los requerimientos técnicos señalados por AyA, y a cualquier otra disposición que se encuentre vigente, caso contrario deberán realizarse los ajustes necesarios, de previo a la formulación de las escrituras. Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. Publíquese. Comuníquese.

Acuerdo firme.

Acuerdo N° 2009-190, tomado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en el inciso b), del artículo único, de la sesión extraordinaria N° 2009-021, celebrada el 21 de abril del 2009.

Lic. Victoriano Conejo Aguilar, Secretario General.—1 vez.—(O. C. N° 2009-29).—C-413270.—(40139).