ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN PARA DESAFECTAR UN INMUEBLE DE LA ASADA DE BOSTON DE MATINA Y PERMITIR SU VENTA, A FIN DE FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE UN TERRENO PARA CAPTACIÓN Y PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

VARIAS DIPUTACIONES

Expediente N°25.868

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

AUTORIZACIÓN PARA DESAFECTAR UN INMUEBLE DE LA ASADA DE BOSTON DE MATINA Y PERMITIR SU VENTA, A FIN DE FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE UN TERRENO PARA CAPTACIÓN Y PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

Expediente N. º25.868

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

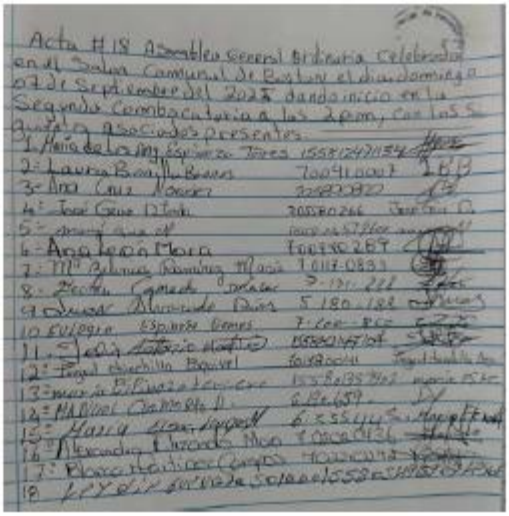
La presente iniciativa nace de una gestión formal de la Asociación Administradora del Sistema de Acueducto de Boston de Matina (ASADA de Boston), cédula jurídica n.º 3-002-311021, organización comunal que tiene a su cargo el abastecimiento de agua potable para las familias de esa localidad del cantón de Matina, provincia de Limón.

La decisión de vender el inmueble que aquí se describe, y de utilizar el producto de esa venta para adquirir un terreno con mejores condiciones técnicas, no es una ocurrencia aislada de su Junta Directiva. Fue discutida y aprobada por la máxima instancia de la organización, su Asamblea General, convocada a las trece horas del siete de setiembre de dos mil veinticinco. Dicho acuerdo consta en acta notarial otorgada por el licenciado Ricardo Ching Calvo, a las nueve horas con cincuenta y siete minutos del diez de setiembre de dos mil veinticinco. La cual se adjunta a continuación:

Lic. RICARDO CHING CALVO
NOTARIO
"El derecho está cambiando y funciona; asesórate sin miedo"
Tel. 8874-5063. Correo: rchingc@hotmail.com

ACTA NOTARIAL

Yo, Ricardo Ching Calvo, Notario Pùblico, con oficina abierta setecientos cincuenta metros al norte del colegio nocturno de Guàcimo, Limòn; a **solicitud de la Junta Directiva de la ASADA de Boston**, Matina, cèdula juridica: **3-002-311021**; me presento al ser las 12:31 horas del domingo 07 de setiembre de 2025 en la Escuela de Boston, Matina, Limòn; para describir y dar fe de los actos y acuerdos tomados en la Asamblea General de esta ASADA convocada para las 13:00 horas en primera convocatoria. Esta asamblea se inicia a las 14 horas en segunda convocatoria debido al quorum de 18 afiliados que se hicieron presentes. Asi las cosas, la señora presidente Ana Cruz Narvàez, da por instalada la asamblea. Ver imagen del folio 75 del libro de asambleas Tomo 1 autorizado el 19/02/2002.


Acta #18 Asamblea General Ordinaria Celebrada
en el Salon Comunal de Boston el dia domingo
07 de Septiembre del 2025 dando inicio en la
Segunda Convocatoria a las 2pm, con los 5
Juntas Asociados Presentes.
1- Maria de los Angeles Torres 155812471154
2- Laura Borges Bonilla 700410001
3- Ana Cruz Narvaez 205220820
4- José Cruz Mora 205180266
5- [illegible]
6- Ana Leon Mora 700390287
7- Mª Belinda Ramirez Mesa 1 0117 0833
8- Evelin Campos [illegible] 5-171-221
9- Silvia Alvarado Diaz 5 180 188
10- Eulogio Espinoza Gomez 7-108-812
11- [illegible]
12- [illegible]
13- [illegible]
14- [illegible]
15- [illegible]
16- [illegible]
17- [illegible]
18- [illegible]

Lic. RICARDO CHING CALVO
NOTARIO
"El derecho está cambiando y funciona; asesórate sin miedo"
Tel. 8874-5063. Correo: rchingc@hotmail.com

La Presidente somete a votación la agenda de la Asamblea, quedando aprobada por unanimidad así: **1.** Informe de labores de la junta directiva. Informes contables y de tesorería. **2.** Informe de Fiscalía. **3.** Elección de la junta directiva y Fiscalía para el periodo del 16/09/2025 hasta el 15/09/2029.

1.1. Informe de labores de la Junta Directiva.



Doña Ana presenta una exposición detallada de las labores realizadas durante los cuatro años de gestión administrativa. Para los efectos de esta acta, se destacan los dos aspectos más relevantes desde el punto de vista jurídico.

Venta de la finca 7-168238-000.
Este terreno fue adquirido con el propósito de mejorar y ampliar la captación de agua, con el fin de brindar un servicio más eficiente y de mayor cobertura a la creciente población. Sin embargo, los estudios técnicos realizados por el AyA determinaron que, debido a la

Lic. RICARDO CHING CALVO
NOTARIO
"El derecho está cambiando y funciona; asentírate sin miedo"
Tel. 8874-5063. Correo: rchingc@hotmail.com

extensión del terreno, no era factible construir un pozo para el suministro de agua potable, ya que existía un alto riesgo de contaminación por la proximidad de viviendas colindantes.

Después de un intercambio de opiniones, **se acordó por unanimidad autorizar a la Junta Directiva y a su presidente para que procedan con la venta de esta propiedad**, la cual se describe de la siguiente manera: finca inscrita en el Partido de Limón, matrícula N.º 168238-000; naturaleza: para construir tanque de agua. Situada en el distrito 3, Carrandi; cantón 5, Matina, de la provincia de Limón. Finca ubicada en zona catastrada. Mide 160 metros cuadrados. Plano: L–2022183–2017.

El precio base para la venta será el registrado en la contabilidad.

Compra de terreno para captación y protección del recurso hídrico.
Aprobado y en firme el acuerdo relativo a la venta de la finca número 7-168238-000, se somete a discusión la necesidad de adquirir una nueva finca que cumpla con los requisitos técnicos establecidos por la legislación vigente en materia de captación y protección del recurso hídrico, en concordancia con lo dispuesto por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

Esta adquisición tiene como objetivo ampliar y mejorar el servicio de agua potable, así como fortalecer la protección del recurso hídrico en la zona. Para atender esta necesidad urgente, ya se han realizado los estudios técnicos pertinentes, los cuales se encuentran en proceso de revisión y aprobación por parte de las autoridades competentes.

Una vez superada dicha etapa, la Junta Directiva procederá a identificar, evaluar y negociar la compra de una finca que se ajuste a los requerimientos técnicos y legales previamente definidos, así como a condiciones económicas razonables y acordes con el valor de mercado.

En virtud de lo anterior, los asambleístas, reunidos en forma válida, **acuerdan por unanimidad autorizar a la Junta Directiva y a su Presidente para que, en representación de la organización, procedan con la adquisición del inmueble que satisfaga los criterios técnicos, legales y económicos establecidos.**

Lic. RICARDO CHING CALVO
NOTARIO
"El derecho está cambiando y funciona; asesórate sin miedo"
Tel. 8874-5063. Correo: rchingc@hotmail.com

1.2. Informe contables y de tesoreria.

Se hace lectura de todos los informes contables, además, se explica el cobro del rubro del "recurso hidrico" aprobado por la ARESEP, el cual se deposita en cuenta aparte como se hace con el cobro de los hidrantes.

También se explica sobre el cobro o precio por metro cùbico de consumo de agua potable.

Después de un intercambio de consultas y opiniones, los informes quedan claros y se resumen así.

Activos		64.376.215,71
Deudas o Pasivos		672.257,16
Patrimonio:		
Superavit anterior	63.131.290,49	
Superavit a julio 25	572.668,06	
Total Patrimonio		63.703.958,55

Ingresos de julio 25	3.687.349,74	
Aplicaciones	3.114.681,68	
Superavit de julio 25		572.668,06

2. Informe de Fiscalia



El señor Fiscal, Eulogio Espinoza Gómez, expone ampliamente su informe, felicita a la junta por su arduo trabajo e insta a los afiliados a apoyar sus esfuerzos, ya que el bienestar es de todos."

Finalizados todos los informes y, después de haber sido suficientemente discutidos, se someten a votación, quedando aprobados por unanimidad.

Lic. RICARDO CHING CALVO
NOTARIO
"El derecho está cambiando y funciona; asesórate sin miedo"
Tel. 8874-5063. Correo: rchingc@hotmail.com

Art. 3. Elección de la Junta Directiva y Fiscalía para el periodo del 16/09/2025 hasta el 15/09/2029.

Luego de escuchar las diversas candidaturas, quedan electos por mayoría de votos los siguientes afiliados.

Presidente: Ana Damaris Cruz Narviez, cédula: 2-0589-0820.
Vicepresidente: Electan Enrique Camacho Salazar, cédula: 7-0131-0688.
Secretaria: Alexandra Elizondo Mora, cédula:7-0202-0436
Tesorera: María de los Ángeles Espinoza Torres, cédula de residencia: 155812471134.
Vocal: Félix Antonio Martínez Cortez, cédula de residencia: 155802147107
Fiscal: Eulogio Espinoza Gómez, cédula: 7-0100-0860

Una vez electos aceptan sus cargos y toman posesión a partir de la fecha indicada.

Art. 4 Mociones

Se autoriza al Notario Público Lic. Ricardo Ching Calvo a protocolizar en lo conducente el acta de esta asamblea e inscribir la nueva junta directiva y fiscalía. Aprobado por unanimidad.

Art. 5. Cierre.

No habiendo más asunto que tratar, se cierra la asamblea al ser las 16:03 hrs del 07/09/2025. **Es todo.** Firmo en la ciudad de Guácimo, al ser las nueve horas y cincuenta y siete minutos del diez de setiembre de dos mil veinticinco. (firmado digitalmente con GAUDI 10/9/25)

Es decir, como se observa, se trata de una voluntad comunitaria expresada por los propios asociados, con plena formalidad y fe pública.

Como representante de la provincia de Limón, acojo esta solicitud y la elevo al conocimiento de las señoras y los señores diputados, por cuanto su resolución requiere necesariamente de una norma de rango legal.

De acuerdo con el estudio registral, el bien es la finca del Partido de Limón, matrícula de folio real n.º 168238-000, cuya naturaleza registral es "para construir tanque de agua". Se ubica en el distrito tercero, Carrandi, del cantón quinto, Matina, de la

provincia de Limón. Se encuentra en zona catastrada, mide ciento sesenta metros cuadrados (160 m²) y corresponde al plano catastrado n.º L-2022183-2017.
El lote, de aproximadamente diez metros de frente por dieciséis de fondo, fue comprado en el año 2016 por la Junta Directiva de aquel entonces. Su propósito era claro y legítimo, contar con un espacio para perforar un pozo que reforzara la producción de agua del acueducto comunal.

Con posterioridad a la compra, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) efectuó los estudios técnicos correspondientes. Su conclusión fue que el terreno no es apto para construir un pozo de abastecimiento de agua potable, por dos razones que se refuerzan entre sí:

- Dimensiones insuficientes. Con apenas 160 m², el lote no alcanza el área mínima que exige la normativa técnica vigente para la perforación y operación segura de una fuente de agua. Además, en su momento se omitieron trámites regulatorios indispensables previos a la adquisición.
- Riesgo sanitario. La cercanía de viviendas colindantes genera una alta probabilidad de contaminación de la fuente, lo que haría imposible garantizar la calidad del agua que se entregaría a la población.

En otras palabras, aun cuando la ASADA quisiera ejecutar la obra, hacerlo pondría en riesgo la salud de las mismas personas usuarias a quienes está llamada a servir. Insistir en ese terreno sería contrario al deber de prestar un servicio seguro.

Desde 2016 el inmueble no ha tenido ninguna utilidad para el acueducto. Lejos de aportar, se ha convertido en una carga, la ASADA debe destinar cada mes recursos a chapia, limpieza y mantenimiento de las zonas verdes, con el fin de evitar que el lote se convierta en foco de vectores, acumulación de desechos o problemas de salud pública para el vecindario.

Esos recursos provienen, en última instancia, de las tarifas que pagan las familias usuarias. Cada colón que se invierte en mantener un lote ocioso es un colón que deja de invertirse en tuberías, tanques, medidores, potabilización o protección de fuentes.
El artículo 4 de la Ley General de la Administración Pública, Ley n.º 6227, dispone que la actividad de los entes públicos debe sujetarse a los principios fundamentales del servicio público, para asegurar su continuidad, su eficiencia y su adaptación a todo cambio en la necesidad social que satisfacen. Conservar indefinidamente un bien que no sirve para el fin público al que está destinado, y que además consume recursos, se aparta de esos principios. Reorientar ese patrimonio hacia una solución técnicamente viable es, precisamente, adaptar el servicio a la necesidad real de la comunidad.

De tal manera, el fundamento jurídico de este proyecto de ley se fundamenta en:
a) Naturaleza demanial del bien. El inmueble fue adquirido y se encuentra afecto a la prestación del servicio público de agua potable; por ello tiene la condición de bien de dominio público. El Código Civil, Ley n.º 63 de 28 de setiembre de 1887, define en su artículo 261 como cosas públicas aquellas que, por ley, están destinadas de modo permanente a un servicio de utilidad general. A su vez, el artículo 262 del mismo código establece que las cosas públicas están fuera del comercio y no pueden entrar en él mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público al que estaban destinadas.
De ahí se deriva que estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y que la única vía para que puedan venderse es su desafectación expresa mediante ley. La ASADA, por sí sola, carece de competencia para disponer de él.

b) Competencia de la Asamblea Legislativa. El artículo 121, inciso 14), de la Constitución Política atribuye a esta Asamblea la potestad de decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes propios de la Nación. En ejercicio de esa competencia, este Parlamento ha aprobado de forma reiterada leyes de desafectación de inmuebles que han dejado de cumplir su fin público, de manera que puedan destinarse a otro uso o ser vendidos.

c) Régimen de las ASADAS. Las ASADAS operan bajo la rectoría del AyA, conforme a su Ley Constitutiva, Ley n.º 2726 de 14 de abril de 1961, y al Reglamento de las Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunales, Decreto Ejecutivo n.º 42582-S-MINAE de 11 de agosto de 2020. Ese marco las obliga a administrar los bienes afectos al servicio con apego a criterios técnicos y bajo la supervisión del AyA. Precisamente por ello, la nueva compra deberá sustentarse en los estudios técnicos y en los lineamientos de dicha institución.

d) El derecho humano de acceso al agua. Mediante la Ley n.º 9849, de 2020, se adicionó un párrafo al artículo 50 de la Constitución Política que reconoce a toda persona el derecho humano, básico e irrenunciable de acceso al agua potable, como bien esencial para la vida. Esa misma norma declara el agua como bien de la Nación y dispone que el abastecimiento de agua potable para consumo de las personas y las poblaciones tendrá prioridad. Este proyecto se inscribe directamente en ese mandato, no busca deshacerse de un bien público, sino transformarlo en una herramienta eficaz para garantizar ese derecho a la población de Boston de Matina.

e) Protección de fuentes y zonas de recarga. La Ley Forestal, Ley n.º 7575, en su artículo 33, declara áreas de protección, entre otras, las que bordean nacientes permanentes en un radio de cien metros medidos de modo horizontal. Esta disposición evidencia que la legislación nacional exige espacio suficiente alrededor de las fuentes de agua para resguardarlas. Un lote de 160 m² rodeado de viviendas no permite cumplir con esa lógica de protección, un terreno de mayor extensión, adecuadamente seleccionado, sí.

El producto de la venta tendrá un destino específico y exclusivo, la compra de una nueva finca que sí reúna los requisitos técnicos y legales para la captación y protección del recurso hídrico, de conformidad con lo que establezca el AyA. Con ello se pretende ampliar y mejorar el servicio de agua potable y fortalecer la protección de las fuentes en la zona.

Para lograrlo, la Junta Directiva de la ASADA deberá contar primero con los estudios técnicos pertinentes. Con base en ellos, identificará, evaluará y negociará la adquisición de un inmueble en condiciones económicas razonables y acordes con su valor de mercado.

En cuanto a la venta del terreno desafectado, el precio base será el valor que conste registrado en la contabilidad de la ASADA.
La operación propuesta no implica erogación alguna para el Presupuesto Nacional ni crea nuevas cargas para el Estado. Se trata de una sustitución patrimonial dentro de la propia ASADA, un bien que hoy no sirve se convierte en otro que sí sirve, en beneficio directo de las personas usuarias y de la sostenibilidad del recurso hídrico en Matina.

De tal manera, el inmueble fue adquirido con un fin público legítimo que, por razones técnicas y sanitarias debidamente determinadas por el AyA, no puede cumplirse. Su permanencia en el patrimonio de la ASADA solo genera gastos. Su desafectación y venta permitirá, en cambio, financiar una solución real para el abastecimiento de agua potable de la comunidad de Boston de Matina, en concordancia con el artículo 50 de la Constitución Política.

Por las razones expuestas, someto a la consideración de las señoras diputadas y los señores diputados el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

AUTORIZACIÓN PARA DESAFECTAR UN INMUEBLE DE LA ASADA DE BOSTON DE MATINA Y PERMITIR SU VENTA, A FIN DE FINANCIAR LA ADQUISICIÓN DE UN TERRENO PARA CAPTACIÓN Y PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO

ARTÍCULO 1.- Desafectación

Se desafecta del uso público el inmueble propiedad de la Asociación Acueducto Rural Boston (ASADA de Boston), cédula jurídica n.º 3-002-311021, inscrito en el Registro Nacional, sección de Bienes Inmuebles, partido de Limón, matrícula de folio real n.º 168238-000, que se describe de la siguiente manera: naturaleza: para construir tanque de agua; situado en el distrito 3.º, Carrandi, cantón 5.º, Matina, de la provincia de Limón; finca ubicada en zona catastrada; mide ciento sesenta metros cuadrados (160 m²), según plano catastrado n.º L-2022183-2017.

ARTÍCULO 2.- Autorización de venta

Se autoriza a la Asociación Acueducto Rural Boston para que venda o enajene a terceros el inmueble descrito en el artículo 1 del presente proyecto de ley, en virtud de que su área no reúne las dimensiones requeridas para cumplir el fin público para el cual fue adquirido.

ARTÍCULO 3.- Destino de los recursos

La totalidad de los recursos económicos que se obtengan de la venta o enajenación autorizada en el artículo 2 del presente proyecto de ley serán utilizados, de forma exclusiva, por la Asociación Acueducto Rural Boston para la adquisición de una nueva finca que cumpla con los requisitos técnicos en materia de captación y protección del recurso hídrico, conforme a las disposiciones del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), con el propósito de atender la demanda de agua potable en la zona de cobertura de dicha asociación.

ARTÍCULO 4.- Escrituras

La Notaría del Estado otorgará las escrituras de traspaso correspondientes, así como cualquier otro acto notarial y registral que resulte necesario para la venta o enajenación del inmueble descrito en el artículo 1 de esta ley. Asimismo, queda facultada para actualizar y corregir la naturaleza, situación, medida, linderos y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con los datos del inmueble, así como para subsanar los defectos que señale el Registro Nacional para la debida inscripción del documento.

Rige a partir de su publicación.

MANGELL MC LEAN VILLALOBOS
DIPUTADO

EDER HERNÁNDEZ ULLOA
DIPUTADO