



Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional

*El Pueblo, Presidente!*

2020  
TE AMO NICARAGUA

PATRIA!  
PAZ!  
PERVENIR!

INFORME DE INSPECCIÓN ECONÓMICA  
CONDominio EL CORTIJO DE LA SIERRA, MUNICIPIO DE  
MANAGUA, DEPARTAMENTO DE MANAGUA



*Vamos  
Adelante!*  
CON AMOR,  
ESPERANZA  
Y ALEGRÍA!

Departamento de Tarifas  
INAA-Ente Regulador  
Marzo del 2020



**CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**

INSTITUTO NICARAGÜENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

INTUR 4 Cuadras Sur - PBX: 22668444/22668451 - [www.inaa.gob.ni](http://www.inaa.gob.ni)



## Índice

I.	Introducción.....	3
II.	Antecedentes.....	4
III.	Objetivos.....	4
4.1.	Gestión Administrativa y Comercial.....	4
4.2.	Lecturas y Facturación.....	5
4.3.	Aplicación de Tarifas.....	6
V.	BASE LEGAL.....	7
VI.	Conclusiones, Amonestación y Obligaciones.....	9
6.1.	Conclusiones.....	9
6.2.	Amonestación.....	9
6.3.	Obligaciones.....	9

### Participantes:

- Por INAA: Ing. Winston Cruz-Especialista en Tarifas.
- POR COENAVANCE: Ing. Carlos Cáceres - Gerente de Producción.

*Vamos  
Adelante!*  
CON AMOR,  
ESPERANZA  
Y ALEGRÍA!

## I. Introducción.

Con fecha del 27 de febrero de 2019, el Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA), a través del Departamento de Tarifas, efectuó inspección a Condominio El Cortijo de la Sierra, el cual brinda los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario a los residentes del proyecto. La visita se realizó con el objetivo de verificar el tipo de tarifa aplicada y a la vez conocer el estatus legal de la Licencia de Operación de dichos servicios.

Residencial El Cortijo de la Sierra se localiza en la carretera a Masaya, km. 13. Cuenta con un área total 55 manzanas, en la cual se contemplan construir un total de 829 viviendas al finalizar el proyecto.



**Localización del Residencial Cortijo de la Sierra.**

La urbanización cuenta con 203 viviendas construidas, conectadas a los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario.

El residencial dispone de cinco modelos de viviendas con la misma área de lote de 170m<sup>2</sup>. La diferencia entre cada uno de los modelos ofertados radica en el área de construcción y diseño.

## II. Antecedentes.

Con fecha del 04 de noviembre de 2016, se realizó la primera visita al condominio, donde se estableció comunicación con el Ingeniero Carlos Cáceres, Jefe de Producción de COENAVANCE, a quien se le proporcionó toda la información necesaria para realizar el proceso de obtención de la Licencia de Operación para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario. En esta primera visita sólo existía una vivienda habitada, de un total de 77 viviendas construidas a la fecha. La empresa no realizaba ningún cobro por la prestación del servicio de agua potable. En el caso del alcantarillado sanitario, no habían construido su planta de tratamiento de aguas residuales, por lo que, los desechos eran transportados en cisternas por medio de una empresa especializada en tratamiento, quienes se encargaban de su depósito final.

## III. Objetivos.

- Verificar el tipo de tarifa aplicada a la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario.
- Conocer el estatus legal de la Licencia de Operación para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario.

## IV. Gestión de la Prestación de los Servicios AP Y AS.

### 4.1. Gestión Administrativa y Comercial.

La administración del residencial informó que inició con el proceso para la obtención de la Licencia de Operación, mediante la contratación de un Abogado que realizaría todo el trámite, además mencionaron que realizaron un Estudio Tarifario para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario; sin embargo, según nuestros archivos, no



existe registro alguno de la solicitud ni de la documentación soporte. Así mismo, se nos informó que se desconoce si fue a ENACAL o INAA donde presentaron el Estudio Tarifario.

La administración cuenta con oficinas en El Condominio Cortijo de la Sierra, aquí se realiza también las ventas de casas y se brinda información general, no existe como tal una empresa constituida para la administración de los servicios de agua y alcantarillado, todo está a nombre de Grupo Coen Avance Ingenieros, S.A.

El encargado de la administración es el Ingeniero Cáceres y para la operación de los sistemas se cuenta con dos (02) personas. Se brindan los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario las veinticuatro (24) horas del día a 201 usuarios (02 viviendas sin entregar). Los dos sistemas poseen tratamiento de cloración utilizando hipoclorito de calcio para su desinfección.

#### 4.2. Lecturas y Facturación.

El primer día de cada mes, se procede con el levantamiento de lectura a los medidores de todas las viviendas y posteriormente se realiza la facturación de los servicios de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario. Luego se procesa la información comparándolas con las lecturas del mes anterior, obteniendo así los metros cúbicos consumido de cada vivienda. El día siete de cada mes, se procede a entregar las facturas a cada usuario, teniendo un período de tres semanas para realizar el respectivo pago en las oficinas administrativas o a través de depósito a una cuenta bancaria a nombre de Grupo Coen Avance Ingenieros, S.A.

Según se nos informó, la mayoría de los usuarios pagan sus facturas al finalizar el mes, no obstante, han tenido casos de usuarios con hasta cuatro facturas pendientes de pago, por lo que, se les brinda la opción de firmar un arreglo de pago antes de realizar cortes de los servicios.

El Cortijo  
EN LA SIERRA

Managua, 08 Febrero de 2020

**AVISO DE COBRO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

Estimado Señor(a). MANUEL JIM GOMEZ GUTIERREZ  
Condominio El Cortijo de la Sierra  
Clúster. A y Casa A.02

<b>COBRO DEL MES</b>	<b>MORA</b>	<b>COBRO TOTAL</b>
US\$ 9.60	US\$ -	US\$ 9.60

ULTIMA FECHA DE PAGO: 29/02/2020

DETALLE DE COBRO

Concepto		Valor
Fecha Ultima Lectura		28/01/2020
Lectura Actual (m <sup>3</sup> )		52
Lectura Anterior (m <sup>3</sup> )		36
Consumo a la fecha (m <sup>3</sup> )		16
Costo del m <sup>3</sup>	US\$	0.60
Pago del Mes	US\$	9.60
Pagos Pendientes (0)	US\$	-
Pago Total	US\$	9.60

Pago Directo en las oficinas Administrativas de la Residencial En efectivo o cheque o deposito en cuenta corriente en LAFISE N.171203163 a nombre de Grupo Coen Avance Ingenieros, S.A.

Cualquier consulta adicional que requiera puede contactarse en las oficinas administrativas con la Lic. Erika Baca (erika.baca@avanceingenieros.com)

Un saludo cordial,

Administración de Residencial  
Condominio El Cortijo de la Sierra

**Factura por Servicios de Agua Potable.**

El Condominio emite un aviso de cobro, el cual contiene la suficiente información para identificar al usuario, numero de casa, fechas de lecturas, costo por metro cubico, costo a pagar (dólares), además de la última fecha de pago. No se dividen las tarifas por los servicios de agua potable y alcantarillados. El ingeniero Cáceres mencionó desconocer si el costo por metro cubico de agua incluye también el servicio de alcantarillado sanitario.

**4.3. Aplicación de Tarifas.**

Durante la inspección se tuvo acceso a uno de los estados de cuenta emitidos por la administración de la urbanización, constatando que la empresa cobra una tarifa de U\$0.60/m<sup>3</sup> por los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, el cual equivale a C\$20.40 córdobas, al

tipo de cambio oficial actual. Así mismo, la administración del condominio cobra U\$100+IVA por servicios nuevos, el cual se paga al entregar la vivienda al usuario.

## V. BASE LEGAL

Es obligación de todo prestador privado de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, contar con la Licencia de Operación que otorga el Instituto Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados (INAA), todo de conformidad con el marco legal siguiente:

a) **Ley No. 297, Ley General de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 123 del 02 de julio de 1998.**

- Artículo 35: **"El Ente Regulador en el ejercicio de este derecho, ejercerá la fiscalización y control de la calidad y continuidad del servicio, regulará, fijará y fiscalizará las tarifas de los servicios, y hará uso de las facultades o potestades que le concedan las leyes para sancionar los casos de incumplimiento o infracción a las mismas y sus reglamentos..."**
- Artículo 77: **"El incumplimiento por parte de los prestadores de servicios de agua potable y alcantarillado, de las obligaciones y plazos establecidos respecto de las concesiones a que se refiere la presente Ley, así como de las ordenes escritas y requerimientos debidamente notificados, y plazos fijados por el Ente Regulador en ejercicio de las atribuciones que la ley le confiere, podrán ser sancionados con multas que establezca el Reglamento..."**

b) **Decreto No. 52-98, Reglamento de la Ley No. 297, Ley General de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 138 del 24 de julio de 1998.**

- Artículo 67: "Son obligaciones de las concesionarias y los prestadores, entre otras las siguiente: 1. Cumplir con las disposiciones técnicas y administrativas que INAA emite..."
- Artículo 71: "Para el cabal cumplimiento de las funciones de regulación y fiscalización, INAA podrá utilizar los siguientes mecanismos: 1) Inspecciones periódicas en las instalaciones de los prestadores; 2) Realizar muestreos del agua potable y de los efluentes para su debido análisis, entregando un comprobante al prestador; 3) Realizar pruebas y ensayos; 4) Solicitar información y la documentación pertinente en las instalaciones de los concesionarios y prestadores; y 5) Las demás actividades que estime convenientes de acuerdo a lo establecido por la Ley y este Reglamento...".
- Artículo 79: "INAA según la gravedad y reiteración de las infracciones, podrá aplicar las siguientes sanciones: 1. Amonestación escrita. 2. Multas que no podrán exceder el 10% de la facturación promedio de los tres últimos meses de la concesionaria. Atendiendo en cada caso la gravedad de la infracción y la cantidad de usuarios afectados por la misma, los montos en tal concepto serán: 2.1 Multa de cinco mil (C\$ 5,000.00) córdobas a cincuenta mil (C\$ 50,000.00) córdobas tratándose de infracciones que impliquen deficiencias en la calidad, continuidad u obligatoriedad en la prestación de los servicios...".

c) Decreto No. 44-2010, Reglamento de la Ley No. 620, Ley General de Aguas Nacionales, publicado en Las Gacetas Nos. 150 y 151 del 09 y 10 de agosto del 2010.

- Artículo 44: "... el INAA podrá otorgar Licencias de Operación a Urbanizaciones que no obtienen la factibilidad de conexión de la Empresa Estatal respectiva, en los casos en que la Empresa Estatal prestadora de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario correspondiente, no tenga la capacidad de administrar y

*operar los nuevos sistemas. Aquellos sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario construidos por el sector privado deben cumplir con las especificaciones técnicas y la supervisión establecidos por el INAA, en coordinación con la Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios (ENACAL)...  
...La Licencia para operar estos sistemas será por un plazo no mayor de cinco años, el cual podrá ser renovado de acuerdo al interés de las partes".*

## VI. Conclusiones, Amonestación y Obligaciones.

### 6.1. Conclusiones.

- La empresa no cuenta con una Licencia de Operación para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario otorgada por el INAA, por lo que, la operación de dichos servicios es ILEGAL.
- La empresa no cuenta con tarifas autorizadas por el INAA.
- Se está aplicando una tarifa única para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, la cual se cobra en dólares al usuario.
- La prestación de los servicios es muy buena, con una continuidad de veinticuatro (24) horas diarias.

### 6.2. Amonestación.

En atención a lo indicado en numeral anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 79 del Decreto No. 52-98, Reglamento de la Ley No. 297, Ley General de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario, téngase el presente informe como una **AMONESTACIÓN ESCRITA**.

### 6.3. Obligaciones.

- Informar al Representante Legal de la empresa Grupo Coen Avance Ingenieros, S.A. y/o Cortijo de la Sierra, que en un plazo no mayor



Gobierno de Reconciliación  
y Unidad Nacional

*El Pueblo, Presidente!*

2020  
TE AMAMOS NICARAGUA

PATRIA!  
PAZ!  
PERVENIR!

a **DIEZ (10) DÍAS HÁBILES**, deberá presentar ante el Departamento Jurídico del INAA, solicitud de entrega de requisitos para la obtención de la Licencia de Operación.

- Darse por notificado de la obligatoriedad de iniciar los trámites correspondientes para la obtención de la Licencia de Operación.
- En caso de incumplimiento al plazo antes indicado, se procederá a la sanción establecida en el numeral 2 del Decreto No. 52-98, Reglamento de la Ley No. 297, Ley General de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.

Elaborado por:

Ing. Winston Cruz  
Especialista en Tarifas de AP y AS

Revisado por:

Lic. Cristel Tinoco Palacios  
Responsable Departamento de Tarifas

*Vamos  
Adelante!*  
CON AMOR,  
ESPERANZA  
Y ALEGRÍA!



**CRISTIANA, SOCIALISTA, SOLIDARIA!**

INSTITUTO NICARAGÜENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

INTUR 4 Cuadras Sur - PBX: 22668444/22668451 - [www.inaa.gob.ni](http://www.inaa.gob.ni)

