

Agua

¿Se puede hacer un pozo en una parcela sin derechos de agua?

Actualizado el 22 de septiembre de 2026

Sí, en determinadas condiciones. El artículo 56 del Código de Aguas permite cavar pozos en suelo propio para extraer agua destinada a bebida y usos domésticos de subsistencia, sin necesidad de constituir previamente un derecho de aprovechamiento de aguas.

Esta posibilidad permite que muchas parcelas rurales puedan evaluar una solución individual de abastecimiento cuando no incluyen derechos de agua ni cuentan con conexión a un Servicio Sanitario Rural. Sin embargo, la norma no garantiza que exista agua en el terreno ni que esta sea automáticamente apta para el consumo.

1. ¿Qué comprende el uso doméstico de subsistencia?

El Código de Aguas considera dentro de esta categoría el agua que una persona o familia extrae para satisfacer necesidades como:

- Bebida y preparación de alimentos.
- Aseo personal y uso doméstico.
- Bebida de animales.
- Cultivo de productos hortofrutícolas indispensables para la subsistencia.

Por lo tanto, una vivienda familiar puede abastecerse mediante un pozo ubicado dentro de su propia parcela, siempre que la extracción se mantenga dentro de estos usos y se realice de manera sustentable.

Si el proyecto contempla una actividad comercial, turística, agrícola de mayor escala o el abastecimiento de varias viviendas, será necesario evaluar separadamente los derechos y autorizaciones aplicables.

2. Pozo profundo, puntera o noria: ¿cuál elegir?

La solución dependerá de la profundidad del agua, las características del suelo y el caudal que se necesite:

- Puntera: utiliza una tubería de pequeño diámetro para captar aguas subterráneas poco profundas. Puede ser una alternativa sencilla cuando la napa se encuentra cerca de la superficie y el terreno permite su instalación.

- **Noria:** es un pozo excavado, generalmente de mayor diámetro y poca profundidad, que capta aguas superficiales o subterráneas.
- **Pozo profundo:** se ejecuta mediante maquinaria de perforación para alcanzar acuíferos ubicados a mayor profundidad. Su costo y resultado dependen de las condiciones hidrogeológicas del sector.

Ninguna alternativa asegura por sí sola un determinado caudal. Por eso, antes de perforar conviene consultar antecedentes de pozos cercanos y solicitar una evaluación técnica.

3. ¿Qué conviene revisar antes de perforar?

Para elegir una solución adecuada es recomendable comprobar:

1. **Profundidad aproximada de la napa:** los antecedentes de pozos vecinos pueden entregar una primera referencia.
2. **Comportamiento estacional:** un pozo puede presentar diferencias de caudal entre invierno y verano.
3. **Condiciones del acuífero:** conviene revisar si el sector se encuentra en un área de restricción, zona de prohibición u otra condición administrada por la Dirección General de Aguas.
4. **Costo completo:** además de la perforación, se deben considerar bomba, estanque de acumulación, sistema eléctrico, tuberías y eventual tratamiento.
5. **Calidad del agua:** antes de destinarla al consumo humano se deben realizar análisis físicoquímicos y bacteriológicos.

Encontrar agua y contar con agua potable no son necesariamente lo mismo. Dependiendo de los resultados, puede ser necesario incorporar filtración, desinfección u otro tratamiento.

4. ¿La misma regla se aplica a una vertiente?

No exactamente. Las vertientes corresponden a aguas superficiales y su situación jurídica depende del recorrido que sigue el agua.

El Código de Aguas contempla especialmente las vertientes que nacen, corren y mueren dentro de una misma propiedad. En cambio, si el agua continúa hacia otro predio, alimenta un estero o forma parte de un cauce natural, no debe asumirse que pertenece exclusivamente al dueño del terreno donde aparece.

Antes de ofrecer una vertiente como fuente permanente de abastecimiento conviene revisar su recorrido, comportamiento durante el verano y situación jurídica. También se debe analizar la calidad del agua y diseñar correctamente su captación y almacenamiento.

5. ¿Qué revisar al comprar una parcela?

Si el abastecimiento se ofrece mediante pozo, puntera, noria o vertiente, solicita:

- Ubicación de la captación dentro del plano.
- Profundidad y características de la obra.
- Caudal observado, idealmente también durante el verano.
- Análisis reciente de calidad del agua.
- Capacidad del estanque y sistema de impulsión.
- Costos de mantención o reglas de uso, si el sistema es compartido.
- Inscripción de los derechos de agua, cuando el proyecto declare que los incluye.

Si la parcela aún no tiene una captación, esto no significa que el proyecto sea inviable. Lo correcto es incorporar la evaluación hídrica y el costo de la solución dentro de la decisión de compra.

Una solución que debe evaluarse correctamente

Una parcela sin derechos de agua inscritos puede contar con alternativas para el abastecimiento doméstico. La mejor opción dependerá de la disponibilidad real del recurso, la calidad del agua y las necesidades del futuro propietario.

En WAR Propiedades revisamos cómo se presenta el abastecimiento de cada propiedad, qué antecedentes existen y cuáles conviene solicitar antes de comprar. La factibilidad definitiva de una nueva captación debe ser determinada por especialistas y consultada ante la Dirección General de Aguas cuando corresponda.

Esta guía es informativa y no reemplaza una evaluación hidrogeológica ni el análisis jurídico de un caso particular.

Fuentes oficiales

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=5605>

<https://nuevo.leychile.cl/navegar?idNorma=5605>

<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1179344>

<https://dga.mop.gob.cl/uploads/sites/13/2025/07/preguntas-frecuentes-22-07-2025.pdf>

Consulte con Javiera

WAR Propiedades · +56 9 8903 1412
Anfión Muñoz 530, Villarrica

[Leer esta guía en la web de WAR](#)