

Información wellcare® sobre Comprar una casa con un pozo

El agua subterránea, que representa el 30% del agua potable de todo el mundo, se almacena en acuíferos (capas de tierra, poros y fracturas en el lecho de roca). Los pozos modernos permiten el acceso al agua subterránea, surtiendo así a más de 13 millones de hogares en todo el país. Con la instalación y el mantenimiento correctos, un pozo puede surtir agua de manera segura y económica por muchos años.

Los pozos de agua privados son aquellos que surten a menos de 15 hogares o a menos de 25 personas en un año. Por lo general, están regulados por agentes gubernamentales y estatales, pero no por la Agencia de Protección Ambiental (EPA). Cada propietario es responsable de mantener su pozo y su agua. Al comprar una casa con un pozo, su agente inmobiliario, su inspector de viviendas, su constructor de pozos y la línea directa de wellcare® le ayudarán a tomar decisiones bien fundamentadas sobre su agua potable.

Primeros pasos

Reúna toda la información disponible sobre la construcción, el historial de mantenimiento y condiciones del pozo. Pida a su agente inmobiliario que contacte al vendedor, a su agencia o a la compañía de perforación para solicitar el registro del pozo (también conocido como historial del pozo o reporte de perforación). El registro del pozo incluye un número de referencia del pozo, la fecha en la que se perforó, el propietario del pozo para la fecha de la construcción, la ubicación del pozo y detalles varios sobre la construcción, tales como los métodos de perforación utilizados, la profundidad del pozo, la profundidad y tipo de revestimiento del pozo (una tubería visible por encima del suelo) y la profundidad y tamaño de la bomba. La mayoría de los estados solicitan a los constructores llenar un registro cuando se perfora un pozo por primera vez. Asimismo, varios estados tienen bases de datos digitales con esta información a su alcance. Los departamentos locales de salud podrán conservar una copia de estos registros.

Si tiene en mente una propiedad surtida por un sistema de pozos compartidos, debe seguir los mismos pasos para obtener toda la información disponible. Es sumamente importante obtener una copia del Contrato de Pozos Compartidos, el cual suele entregarse junto a la escritura. El Contrato de Pozos Compartidos debe revisarse minuciosamente antes de firmar. Busque asesoría legal si tiene cualquier duda o inquietud con respecto al contrato. Para más información sobre pozos compartidos, descargue nuestra ficha informativa wellcare® sobre este tema desde nuestro sitio web:

<https://www.watersystemscouncil.org/water-well-help/wellcare-info-sheets/>.

Inspección

Antes de comprar una casa, debe realizarse una inspección exhaustiva de su estructura y sus sistemas operativos, incluyendo sus sistemas de pozos y su sistema séptico (si lo tiene). Los prestamistas hipotecarios y los entes estatales o gubernamentales pueden llevar a cabo una evaluación del sistema de pozos acuáticos, pero sugerimos consultar nuestra [Guía de evaluación de pozos de agua para inspectores de viviendas](#).

Un constructor de pozos con licencia debe realizar una inspección detallada de los componentes del pozo y probar sus condiciones. Visite nuestro sitio web para más información: <https://www.watersystemscouncil.org/water-well-help/water-testing-by-state/>. Si necesita ayuda para contactar a un constructor de pozos con licencia, contacte a la **línea directa de wellcare®** llamando al **1-888-395-1033**.

Por lo general, la inspección del pozo consiste en un chequeo presencial de la construcción del pozo, de las condiciones de los componentes del pozo y de pruebas de la calidad del agua, así como su flujo y rendimiento. Existen condiciones ideales para un pozo que deberían tomarse en cuenta durante la inspección de la vivienda, las cuales incluyen:

Ubicación del pozo y drenaje superficial

- El pozo debe ubicarse tan lejos como sea posible de cualquier fuente de contaminación. Esta distancia de separación debe cumplir o exceder lo establecido por códigos estatales o locales.
- No debe haber estructuras permanentes localizadas a menos de 10 pies del cabezal del pozo, ofreciendo así acceso a futuras reparaciones y mantenimientos.
- El cabezal del pozo es visible, y se extiende no menos de 12 pies por encima del suelo. En zonas propensas a inundaciones, el cabezal debe estar uno o dos pies por encima del nivel de inundación más alto registrado.
- La tierra en las cercanías del pozo debe inclinarse lejos del cabezal de pozo para permitir el correcto drenaje.

Construcción y mantenimiento del pozo

- La construcción del pozo y sus componentes, incluyendo su revestimiento, tapa y profundidad, debe cumplir o exceder lo establecido por códigos estatales o locales.
- El cabezal del pozo no debe tener agujeros o grietas visibles, y su tapa debe estar protegida contra pestes, debe ser impermeable y debe estar asegurada al revestimiento del pozo.
- La antigüedad de la bomba del pozo y del tanque de presión no debe ser mayor a 15 años.
- Deben tomarse medidas para evitar el reflujo (flujo en reversa dentro de las tuberías) de ser necesario.
- El pozo debe inspeccionarse con regularidad y debe haber registros disponibles.
- Se utilizan dispositivos adecuados para el tratamiento de agua, los cuales deben recibir un mantenimiento regular y debe haber registros de mantenimiento disponibles.

Análisis del agua

El análisis del agua del pozo forma parte del proceso de la inspección de viviendas. Debe realizar un análisis de agua antes de realizar la venta, y los contratos de venta dependerán de los resultados.

Los préstamos asegurados por la Administración Federal de Vivienda (FHA) requieren que se hagan análisis del agua si la casa es surtida por un pozo privado. Consulte los requerimientos de pruebas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los cuales contienen los mínimos estándares aceptables. En resumen, la HUD establece: *“La calidad el agua debe cumplir con los requerimientos de la autoridad sanitaria competente. En ausencia de estándares locales o estatales para la calidad del agua, esta debe ser potable, lo cual puede demostrarse cumpliendo con el Manual EPA de sistemas de suministros de agua individuales y no públicos”*.

Puede encontrar el Manual EPA aquí:

<https://www.epa.gov/privatewells/publications-support-private-water-well-safety>.

El siguiente enlace lista los requerimientos del HUD:

<https://www.hud.gov/sites/documents/40001HSGH.PDF>.

Los análisis de agua deben ser realizados por un laboratorio certificado, una oficina de extensión del condado o un departamento local de salud para garantizar resultados confiables. El Consejo de Sistemas de Agua tiene una lista de laboratorios certificados en cada estado o provincia. Visite nuestro sitio web para más información: <https://www.watersystemscouncil.org/water-well-help/water-testing-by-state/>.

Si necesita información para determinar la naturaleza de su análisis y dónde realizarlo, contacte a la **línea directa de wellcare®** llamando al **1-888-395-1033**. Compare los resultados de su análisis con registros previos para confirmar que la calidad del agua no haya cambiado.

Tratamiento del agua de pozo

Si un análisis del agua revela la presencia de agentes contaminantes, contacte al departamento local de salud o a la **línea directa de wellcare®** llamando al **1-888-395-1033** para determinar si es necesario un tratamiento. Algunos agentes contaminantes pueden representar solo problemas estéticos (olor, coloración, etc.) y podrían no suponer un riesgo sanitario.

Entre las opciones comunes para el tratamiento del agua se encuentran la cloración de choque, tratamiento en el punto de consumo (POU), tratamiento en el punto de entrada (POE) o una combinación de las tres opciones. Un profesional del tratamiento del agua podrá ayudarle a elegir el mejor sistema de tratamiento para resolver cualquier inquietud con respecto a la calidad del agua. Antes de comprar un dispositivo de tratamiento, confirme que el sistema está certificado por NSF International o por la Asociación de Calidad del Agua para reducir o eliminar cualquier agente contaminante que se esté tratando.

Si ya se ha instalado un dispositivo de tratamiento de agua, solicite a su agente inmobiliario que contacte al vendedor o a su agencia para mayor información sobre dicho sistema (tiempo de uso, marca, tipo, contaminante tratado por el dispositivo, compañía que lo instaló y lo mantiene y cualquier registro de mantenimiento). Luego de comprar su casa, debe desarrollar un plan de mantenimiento junto al profesional de tratamiento del agua que instaló el sistema para garantizar la máxima calidad del agua.

Sistemas sépticos

En ocasiones, cuando una casa es surtida por un pozo, es probable que también cuente con un sistema de tratamiento de aguas residuales, lo que se conoce como un sistema séptico. Consulte a su agente inmobiliario para determinar si la propiedad tiene un sistema séptico y si el vendedor posee registros de mantenimiento incluyendo la última vez que fue bombeado. Un sistema séptico sin mantenimiento puede suponer un peligro para la calidad del agua de pozo y puede conllevar reparaciones costosas. El sistema séptico debe ser examinado por el departamento local de salud o por un servicio séptico para determinar su capacidad y detectar cualquier fuga.

Consulte los recursos disponibles en su comunidad local de haber varios residentes usuarios de sistemas sépticos o consulte nuestra ficha informativa wellcare® [Tu sistema séptico](#).

Para más información sobre Comprar una casa con pozo

Información wellcare® para profesionales inmobiliarios, comprar o vender una casa con pozo. <https://www.watersystemscouncil.org/water-well-help/wellcare-info-sheets/>

Información wellcare® para inspectores de viviendas: guía para evaluar pozos de agua. <https://www.watersystemscouncil.org/water-well-help/wellcare-info-sheets/>

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos. Manual de políticas de la FHA para viviendas unifamiliares. <https://www.hud.gov/sites/documents/40001HSGH.PDF>

PARA MÁS INFORMACIÓN sobre cómo mantener y proteger tu sistema de pozos:



wellcare® es un programa del **Consejo de Sistemas del Agua (WSC)**. WSC es la única organización nacional enfocada exclusivamente en la salud y el suministro de agua de más de 13 millones de hogares en todo el país que dependen de pozos privados.

Esta publicación es una de más de 100 fichas informativas **wellcare®** disponibles **GRATIS** en www.watersystemscouncil.org.

Invitamos a los propietarios de pozos y al público en general con preguntas sobre los pozos o el agua de pozo a contactar a la línea directa **wellcare®** llamando al 1-888-395-1033 o visitando www.wellcarehotline.org para llenar un formulario de contacto o chatear con nosotros tiempo real.

¡ÚNASE A LA RED WELLCARE® DE PROPIETARIOS DE POZOS!

Al unirse a la red **GRATUITA wellcare®** de propietarios de pozos, recibirá información actualizada sobre cómo mantener su pozo y proteger su agua.

Contáctenos llamando al 1-888-395-1033 o visite www.wellcarehotline.org para unirse.



Esta publicación fue parcialmente creada con financiamiento de la Alianza para la Asistencia a Comunidades Rurales Rural (RCAP) bajo el Acuerdo de Asistencia No. EPA-OW-OGWDW-17-02 otorgado a RCAP Inc. por la Agencia de Protección del Medio Ambiente de EEUU. No ha sido revisado formalmente por la EPA. Las opiniones expresadas en este documento pertenecen únicamente a WSC. La EPA no patrocina ningún producto o servicio comercial mencionado en esta publicación.