



## SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

### CONCEPTO 117 DE 2023

(marzo 9)

Bogotá, D.C.,

#### Ref. Solicitud de concepto<sup>131</sup>

#### COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020<sup>132</sup>, la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios- Superservicios es competente para “...absolver las consultas jurídicas externas relativas al régimen de los servicios públicos domiciliarios”.

#### ALCANCE DEL CONCEPTO

Se precisa que la respuesta contenida en este documento corresponde a una interpretación jurídica general de la normativa que conforma el régimen de los servicios públicos domiciliarios, razón por la cual los criterios aquí expuestos no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, tal como lo dispone el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011<sup>133</sup>, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015<sup>134</sup>.

Por otra parte, la Superservicios no puede exigir que los actos o contratos de un prestador de servicios públicos domiciliarios se sometan a su aprobación previa, ya que de hacerlo incurriría en una extralimitación de funciones, así lo establece el parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001.

#### CONSULTA

La consulta trasladada por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio contiene una serie de cuestionamientos sobre la vigilancia a la construcción de viviendas nuevas sujetas al régimen de propiedad horizontal, en particular, en cuanto a la instalación de la infraestructura para la conexión a los servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía eléctrica. Estas preguntas serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

#### NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Constitución Política de Colombia

Ley [136](#) de 1994<sup>[5]</sup>

Ley [142](#) de 1994<sup>[6]</sup>

Ley [388](#) de 1997<sup>[7]</sup>

Decreto Único Reglamentario [1077](#) de 2015<sup>[8]</sup>

Resolución CREG [075](#) de 2021<sup>[9]</sup>

Concepto MVCT 4120-E1-33988 del 20 de abril de 2009

## CONSIDERACIONES

Para dar respuesta a la consulta, se abordarán los siguientes ejes temáticos: (i) vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda; y (ii) verificación de la conexión por parte de los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía eléctrica.

### (i) Vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda

Para iniciar, es necesario traer a colación el numeral 7 de artículo [313](#) de la Constitución Política de Colombia, el cual señala lo siguiente:

**“ARTÍCULO [313](#).** *Corresponde a los concejos (...)*

*7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.”*

En concordancia con esta norma, el artículo [187](#) de la Ley 136 de 1994 establece lo siguiente:

**“ARTÍCULO [187](#). VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.** *Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o del artículo [313](#) de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. (...)*”

A sí mismo, el artículo [109](#) de la Ley 388 de 1997 menciona:

**ARTÍCULO [109](#). VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE VIVIENDAS.** *Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo [313](#) de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

De acuerdo con estas normas, los concejos municipales o distritales deben definir la instancia de la administración municipal que se encarga de ejercer la vigilancia y control general de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Adicional a lo anterior, es preciso indicar que el artículo [2.2.6.1.4.11](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece la competencia de control urbano en los siguientes términos:

**“ARTÍCULO [2.2.6.1.4.11](#) Competencia del control urbano.** *Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley [1801](#) de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o*

sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, cómo de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 62, Modificado Decreto 1203 de 2017, artículo 14)” (Subrayado fuera de texto)

Según este artículo, los alcaldes municipales y distritales, mediante los inspectores de policías rurales, urbanos y corregidores, están en la obligación de llevar a cabo la vigilancia y control durante la ejecución de obras, en particular, respecto del cumplimiento de las licencias urbanas y el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio.

De igual forma, es preciso traer a colación el concepto 4120-E1-33988 del 20 de abril de 2009 proferido por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial el cual señala lo siguiente:

*“(…) Teniendo en cuenta lo dispuesto por las normas anteriormente señaladas, se observa que corresponde a las autoridades municipales o distritales la vigilancia y control en materia de construcción y enajenación de inmuebles y en ese sentido, la imposición de sanciones administrativas, por el incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad en lo que concierne a defectos y a fallas de las estructuras de un inmueble, pero si el incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad no están referidas a fallas en la estructura del inmueble, como es el caso de la publicidad engañosa, la Superintendencia de Industria y Comercio puede conocer las quejas (...)”*

Así las cosas, es dable colegir que, además de las autoridades municipales y distritales, la vigilancia y control en materia de construcción y enajenación de inmuebles podrá ser realizada por parte de Superintendencia de Industria y Comercio, por ejemplo, cuando haya casos de publicidad engañosa u otras conductas lesivas de los consumidores o de la competencia<sup>109</sup>.

Finalmente, es de indicar que la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios no tiene facultades para vigilar y/o controlar la construcción y enajenación de inmuebles.

## **(ii) Verificación de la conexión por parte de los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía.**

### **- Servicio público domiciliario de energía eléctrica.**

Actualmente, la conexión de usuarios de energía eléctrica al sistema interconectado nacional, SIN, se regula por la Resolución CREG 075 de 2021. En particular, la regulación aplicable para la conexión de usuarios finales a los Sistemas de Distribución Local-SDL- es la que se establece en el Capítulo VII de la mencionada Resolución CREG 075 de 2021 referente a la “ASIGNACIÓN DE CAPACIDAD DE TRANSPORTE DE PROYECTOS CLASE 2”.

El artículo 45 de la Resolución CREG 075 de 2021, incluido dentro del Capítulo VII previamente indicado, establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO 45. DESARROLLO DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN. Los aspectos técnicos relacionados con el desarrollo de las obras de conexión de proyectos clase 2 deberán tener en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Distribución, acogido mediante la Resolución CREG 070 de 1998 o aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.*

*Las obras de infraestructura requeridas por el interesado deberán ser realizadas bajo su responsabilidad. No obstante, previo acuerdo entre el interesado y el OR, éste último podrá ejecutar las obras de conexión. En*

este caso se establecerán los cargos a que hubiere lugar y el cronograma de ejecución del proyecto mediante un contrato de conexión.

Las instalaciones internas del proyecto son responsabilidad del interesado, las cuales deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en los reglamentos técnicos adoptados por las autoridades competentes. El cumplimiento de dichos reglamentos será certificado por los entes acreditados por los organismos competentes.

Si la ejecución de las obras de conexión requiere un tiempo superior a un año, el responsable de la asignación de capacidad de transporte podrá prorrogar la vigencia de la aprobación de la capacidad de transporte asignada. Cuando no se prorrogue la vigencia, se podrá presentar nuevamente la solicitud de asignación de capacidad de transporte, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en esta resolución.

Los activos de uso que se requieran para la conexión del interesado son responsabilidad del OR. No obstante, en el caso en que el OR presente limitaciones de tipo financiero que le impidan la ejecución de las obras con la oportunidad requerida por el interesado, tales obras podrán ser realizadas por el interesado; en este caso, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo 9 del anexo general de la Resolución CREG 070 de 1998 o la que lo modifique, adicione o sustituya.

En el caso de nuevos activos de uso construidos por el interesado, este deberá presentar ante el OR un instrumento financiero que garantice el cumplimiento de las normas técnicas establecidas en la Resolución CREG 070 de 1998, o la que lo modifique o sustituya, por un monto igual al veinte por ciento (20%) de las obras, y vigente por un período de cinco (5) años a partir de la puesta en servicio de los activos correspondientes.” (Subrayado fuera del texto original)

Conforme con el artículo anteriormente citado, las obras de infraestructura requeridas por el interesado para la conexión de proyectos clase 2 (proyectos de conexión, o de modificación de condiciones de la conexión, de usuarios finales en los sistemas de distribución local), son de responsabilidad del interesado, es decir, de los usuarios finales. En otras palabras, los usuarios finales del servicio público de energía eléctrica son los responsables de las obras de infraestructura requeridas para su conexión a los sistemas de distribución local.

Ahora bien, esta responsabilidad de los usuarios frente a las obras de infraestructura requeridas para su conexión a las redes de distribución local es sujeta a aprobación y/o verificación por parte del operador de dichas redes- OR-. En efecto, en el marco del procedimiento de conexión, el OR, debe verificar, entre otras, la determinación del diseño de la conexión, así como su puesta en servicio, en los términos de los artículos 44 y 47 de la Resolución CREG 075 de 2021.

Siendo así, es claro que los Operadores de Red se encargan de vigilar que las conexiones de los Usuarios a sus redes se produzcan conforme con la regulación, de tal forma que se permita garantizar la continuidad, calidad y eficiencia del servicio.

#### **- Servicio público domiciliario de acueducto.**

En primer lugar, es preciso traer a colación la definición de las diferentes redes que componen el servicio público domiciliario de acueducto, las cuales se encuentran en la Ley 142 de 1994 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Veamos:

**“Artículo 14. Definiciones.** Para interpretar y aplicar esta Ley se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

**14.16. Red Interna.** Es el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público al inmueble a partir del medidor. Para edificios de propiedad horizontal o

condominios, es aquel sistema de suministro del servicio al inmueble a partir del registro de corte general cuando lo hubiere.

**14.17. Red local.** Es el conjunto de redes o tuberías que conforman el sistema de suministro del servicio público a una comunidad en el cual se derivan las acometidas de los inmuebles. La construcción de estas redes se registrará por el Decreto 951 de 1989, siempre y cuando éste no contradiga lo definido en esta Ley”.

**“Artículo 2.3.1.1.1. Definiciones.** Adóptense las siguientes definiciones:

(...) **5. Red de distribución, red local o red secundaria de acueducto.** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conducen el agua desde la red matriz o primaria hasta las acometidas domiciliarias del respectivo proyecto urbanístico. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores. (Decreto 3050 de 2013, artículo 3o).

**6. Red matriz o red primaria de acueducto.** Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructuras y equipos que conducen el agua potable desde las plantas de tratamiento o tanques, hasta las redes de distribución local o secundaria.

Su diseño, construcción y mantenimiento estará a cargo del prestador del servicio quien deberá recuperar su inversión a través de tarifas de servicios públicos. (Decreto 3050 de 2013, artículo 3o).

**8. Red secundaria o red local de alcantarillado.** Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conforman el sistema de evacuación y transporte de las aguas lluvias, residuales o combinadas de una comunidad y al cual descargan las acometidas de alcantarillado de los inmuebles y llega hasta la red matriz o primaria de alcantarillado. Su diseño y construcción corresponde a los urbanizadores. (Decreto 3050 de 2013, artículo 3o)”.

Como se observa, de manera general, la construcción de las redes secundarias corresponde a los urbanizadores; mientras que la de las redes primarias se encuentra a cargo de los prestadores de servicios públicos domiciliarios. En referencia al diseño, construcción, operación, mantenimiento y reposición de las redes locales o secundarias de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, y a la prestación efectiva de estos servicios en los predios urbanizados, el artículos 2.3.1.2.4. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, preceptúa:

**“Artículo 2.3.1.2.4. Viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos para proyectos de urbanización.** Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado dentro de las áreas del perímetro urbano, están en la obligación de expedir la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de los mencionados servicios cuando le sean solicitadas.

En la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecen las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que están a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

La ejecución de los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos las hará el urbanizador en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación.

Entregadas las redes secundarias de servicios públicos, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión para atender las decisiones de ordenamiento territorial definidas en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

El urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado. En estos casos el prestador del servicio deberá hacer la supervisión técnica de la ejecución de estas obras y recibir la infraestructura. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas este recibo se dará a la finalización de la correspondiente etapa.

En el evento en que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos.

*En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias. (Decreto 3050 de 2013, artículo 4o).”* (Subrayado fuera del texto)

Conforme con lo expuesto, es clara, tanto la obligación de la construcción de las redes secundarias por parte del urbanizador, como la obligación de entregar al prestador del servicio público domiciliario la infraestructura construida; este último, es decir, el prestador, es quien deberá verificar su diseño, supervisar su construcción, recibirlas y encargarse de su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión.

Por último, es preciso indicar que, en los términos del artículo 80 de la Ley 675 de 2001, los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deben instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble sujeto a urbanización y/o construcción. En ese caso, el costo del medidor deberá ser asumido por el usuario, o bien en la factura del respectivo servicio público domiciliario, o bien en el contrato de compraventa suscrito entre las partes. Cabe aclarar que, en cualquier escenario, la relación entre el constructor y el comprador de la vivienda no es competencia de esta Superintendencia.

## **CONCLUSIONES**

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se procede a responder las preguntas formuladas:

*“1 Solicito saber que ente o que persona garantiza que la instalación y acometida de los servicios públicos agua y energía para proyectos de propiedad horizontal nuevos, sean los presentados en planos y estas instalaciones cumplan con garantías de normas de instalación, medición y que la prestación del servicio como su facturación se ajuste al cumplimiento de esta instalación. (...)*

*4. Hay alguna ley que proteja a los compradores y residentes de una propiedad horizontal nueva que garantice que las instalaciones de servicios públicos y su respectivo cobro se ajuste a idoneidad de las instalaciones aprobadas por la curaduría me refiero a que todos esos planos son aprobados pero en terreno y en la realidad QUIEN VIGILA, SUPERVISA Y GARANTIZA QUE TANTO EL CONSTRUCTOR COMO LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS CUMPLIO CON LO APROBADO POR LA CURADURIA.”*

En los términos del numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, y los artículos 187 de la Ley 136 de 1994, y 109 de la Ley 388 de 1997, los concejos municipales deben definir la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control general de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los alcaldes municipales y distritales, mediante los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, están en la obligación de llevar a cabo la vigilancia y control durante la ejecución de obras, en particular, respecto del cumplimiento de las licencias urbanas y el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio.

Valga indicar que, además de las autoridades municipales y distritales, la vigilancia y control en materia de construcción y enajenación de inmuebles podrá ser realizada por parte de Superintendencia de Industria y Comercio, por ejemplo, cuando haya casos de publicidad engañosa u otras conductas lesivas de los consumidores o de la competencia.

Finalmente, es de indicar que la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios no tiene facultades para vigilar y/o controlar la construcción y enajenación de inmuebles.

*“2 Quisiera saber si las empresas de prestación de servicios públicos deben aprobar y verificar las instalaciones (medidores, cableado, ductería) (SIC), realizadas por constructoras y que serán usadas para prestar los servicios a toda una comunidad”*

*“3. Quien garantiza la instalación de las redes eléctricas e hidráulicas en una propiedad horizontal nueva.”*

Para el servicio público domiciliario de energía eléctrica, el suscriptor o usuario interesado en la conexión a dicho servicio debe adelantar el procedimiento previsto en los artículos 41 y subsiguientes de la Resolución CREG 075 de 2021. En el marco de dicho procedimiento, el Operador de la Red eléctrica a la que se realizará la conexión -OR-, debe verificar, entre otras, la determinación del diseño de la conexión, así como su puesta en servicio, en los términos de los artículos 44 y 47 de la Resolución CREG 075 de 2021. Siendo así, es claro que los Operadores de Red se encargan de vigilar que las conexiones de los Usuarios a sus redes se produzcan conforme con la regulación, de tal forma que se permita garantizar la continuidad, calidad y eficiencia del servicio.

Por otra parte, en lo referente al servicio público domiciliario de acueducto, el artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que los urbanizadores están en la obligación de adelantar el diseño y la construcción de las redes secundarias o locales que estén a su cargo de acuerdo a la certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata expedida por parte del prestador del servicio de acueducto. Valga mencionar que el mencionado diseño se debe someter a aprobación del prestador del referido servicio público, quien también debe hacer la supervisión técnica de las obras de construcción de redes adelantas por el urbanizador.

Por último, es preciso indicar que, en los términos del artículo 80 de la Ley 675 de 2001, los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deben instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble sujeto a urbanización y/o construcción. En ese caso, el costo del medidor deberá ser asumido por el usuario, o bien en la factura del respectivo servicio público domiciliario, o bien en el contrato de compraventa suscrito entre las partes. Cabe aclarar que, en cualquier escenario, la relación entre el constructor y el comprador de la vivienda no es competencia de esta Superintendencia.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la dirección electrónica <https://www.superservicios.gov.co/Normativa/Compilacion-juridica-del-sector>, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

**ANA KARINA MÉNDEZ FERNÁNDEZ**

JEFE OFICINA ASESORA JURIDICA

<NOTAS DE PIE DE PAGINA>.

1. Radicado 20225293465682

TEMA: VIGILANCIA Y CONTROL DE CONSTRUCCIONES

Subtemas: Conexión a los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto

2. *“Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios”.*

3. *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*
4. *"Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*
5. *"Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios."*
6. *"Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."*
7. *"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones."*
8. *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."*
9. *"Por la cual se definen las disposiciones y procedimientos para la asignación de capacidad de transporte en el Sistema Interconectado Nacional"*
10. *"Ley 1480 de 2011 artículo 30 Prohibiciones y responsabilidad. Está prohibida la publicidad engañosa. El anunciante será responsable de los perjuicios que cause la publicidad engañosa. El medio de comunicación será responsable solidariamente solo si se comprueba dolo o culpa grave. En los casos en que el anunciante no cumpla con las condiciones objetivas anunciadas en la publicidad, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que haya lugar, deberá responder frente al consumidor por los daños y perjuicios causados."*

***Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió.***