

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: **RADS**

Fecha: **FRADS**

NT-F-001. V.12

Página 1 de 20

Bogotá, D.C.,

CONCEPTO SSPD-OJ-2026-098

Señor
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Solicitud de concepto¹

COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020², la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios (SSPD) 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

¹ Radicados

TEMA: SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE ACUEDUCTO.

Subtema: Medición y facturación del servicio público domiciliario de acueducto.

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

La Superservicios comprometida con el Sistema de Gestión Antisoborno los invita a conocer los lineamientos, directrices y el canal de denuncias en el siguiente link: <https://www.superservicios.gov.co/Atencion-y-servicios-a-la-ciudadania/peticiones-quejas-reclamos-sugerencias-denuncias-y-felicitaciones>

Sede principal.
Bogotá D.C. Carrera 18 nro. 84-35
Código postal: 110221
PBX 60 (1) 745 6011.
Celular: 3203509009
sspd@superservicios.gov.co.
NIT: 800.250.984.6
www.superservicios.gov.co

Direcciones Territoriales
Diagonal 92 # 17A – 42, Edificio Brickell Center, piso 3.
Código postal: 110221
Barranquilla. Carrera 59 nro. 75 -134. Código postal: 080001
Bucaramanga. Carrera 34 No. 54 – 92. Código postal: 680003
Cali. Calle 21 Norte N° 6N-14 EDIF. PORVENIR 2do piso. Código postal: 760046
Medellín. Avenida calle 33 nro. 74 B – 253. Código postal: 050031
Montería. Carrera 7 nro. 43-25. Código postal: 230002
Neiva. Calle 11 nro. 5 – 62. Código postal: 410010

como lo dispone el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011³, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015⁴.

Por otra parte, la SSPD 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 1994⁵, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001⁶.

CONSULTA

El peticionario formula en su solicitud una serie de interrogantes en materia de la instalación de medidores y pago del servicio de acueducto en unidades residenciales de propiedad horizontal que están en proceso de entrega por parte de una constructora. En ese sentido, las preguntas formuladas serán resueltas de manera general en el aparte de conclusiones del presente concepto.

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994.

Decreto 1077 de 2015⁷.

Concepto SSPD-OJ-2025-004⁸.

Concepto SSPD-OJ-2024-127⁹.

Concepto SSPD-OJ-2023-438¹⁰.

CONSIDERACIONES

Con el objeto de absolver la consulta presentada, es preciso aclarar que en sede de consulta no se emiten pronunciamientos y/o deciden situaciones de carácter particular y concreto, teniendo en cuenta que los conceptos constituyen orientaciones que no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia y tampoco tienen carácter obligatorio o vinculante, conforme con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 introducido por sustitución de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

En claro lo anterior, se procederá a resolver sus interrogantes a partir del estudio de los siguientes ejes temáticos: i. El derecho a la medición de los servicios públicos domiciliarios; ii. Deber de independización de acometidas, y posibilidad del prorrateo del valor del servicio entre múltiples usuarios residenciales con un único suscriptor; iii. Conexión provisional o temporal de obra del

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 establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."

⁶ "Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994."

⁷ Disponible para consulta en: https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000004_2025.htm

⁸ Disponible para consulta en: https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000127_2024.htm

⁹ Disponible para consulta en: https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000438_2023.htm

¹⁰

servicio público domiciliario de acueducto; iv. La responsabilidad de los constructores frente a la conexión de los servicios públicos domiciliarios.

i. El derecho a la medición de los servicios públicos domiciliarios

Los servicios públicos domiciliarios, por su naturaleza esencial, constituyen un pilar fundamental del Estado Social de Derecho, de conformidad con lo consagrado en los artículos 1°, 2°, 365 y 366 de la Constitución Política. Esta condición especial deriva de su doble carácter: (1) como instrumentos para materializar los derechos fundamentales a la vida digna, la salud y el bienestar general; y (2) como expresión concreta del principio de solidaridad social.

El marco constitucional establece que, si bien el Estado debe garantizar su prestación eficiente y universal (art. 365 CP), esto no implica gratuidad, sino una relación jurídica regida por los principios de onerosidad y contraprestación equilibrada y este postulado se desarrolla en el artículo 99.9 de la Ley 142 de 1994 que establece taxativamente que *"no existirá exoneración en el pago de los servicios [...] para ninguna persona natural o jurídica"*, consagrando así el carácter obligatorio del pago como contrapartida del servicio recibido.

Ahora bien, en materia de medición de consumos en servicios públicos domiciliarios, los artículos 9 y 146 de la Ley 142 de 1994 señalan lo siguiente:

"Artículo 9. Derecho de los usuarios. Los usuarios de los servicios públicos tienen derecho, además de los consagrados en el Estatuto Nacional del Usuario y demás normas que consagren derechos a su favor, siempre que no contradigan esta ley, a:

9.1. Obtener de las empresas la medición de sus consumos reales mediante instrumentos tecnológicos apropiados, dentro de los plazos y términos que para el efecto fije la comisión reguladora, con atención a la capacidad técnica y financiera de las empresas o las categorías de los municipios establecidos por la ley.

(...)"

"Artículo 146. La medición del consumo, y el precio en el contrato. La empresa y el suscriptor o usuario tienen derecho a que los consumos se midan; a que se empleen para ello los instrumentos de medida que la técnica haya hecho disponibles; y a que el consumo sea el elemento principal del precio que se cobre al suscriptor o usuario.

Cuando, sin acción u omisión de las partes, durante un período no sea posible medir razonablemente con instrumentos los consumos, su valor podrá establecerse, según dispongan los contratos uniformes, con base en consumos promedios de otros períodos del mismo suscriptor o usuario, o con base en los consumos promedios de suscriptores o usuarios que estén en circunstancias similares, o con base en aforos individuales.

Habrá también lugar a determinar el consumo de un período con base en los de períodos anteriores o en los de usuarios en circunstancias similares o en aforos individuales cuando se acredite la existencia de fugas imperceptibles de agua en el interior del inmueble. Las empresas están en la obligación de ayudar al usuario a detectar el sitio y la causa de las fugas. A partir de su detección el usuario tendrá un plazo de dos meses para remediarlas.

Durante este tiempo la empresa cobrará el consumo promedio de los últimos seis meses. Transcurrido este período la empresa cobrará el consumo medido”.

La falta de medición del consumo, por acción u omisión de la empresa, le hará perder el derecho a recibir el precio. La que tenga lugar por acción u omisión del suscriptor o usuario, justificará la suspensión del servicio o la terminación del contrato, sin perjuicio de que la empresa determine el consumo en las formas a las que se refiere el inciso anterior. Se entenderá igualmente, que es omisión de la empresa la no colocación de medidores en un período superior a seis meses después de la conexión del suscriptor o usuario (...).”

El marco normativo señalado, consagra como principio fundamental **la obligación de medición exacta** mediante instrumentos tecnológicos idóneos como único criterio válido para determinar el precio del servicio, desarrollando como **regla general**, la medición directa e individualizada con dispositivos adecuados; y como **excepción debidamente justificada**, la estimación mediante: (i) promedios históricos del usuario, (ii) consumos de usuarios en condiciones similares, o (iii) aforos individuales, únicamente cuando sea técnicamente imposible realizar la medición directa sin que medie culpa de las partes.

Este modelo persigue un equilibrio normativo entre tres bienes jurídicos: la **justicia tarifaria** (pago proporcional al consumo real), la **continuidad del servicio** (evitando interrupciones por imposibilidades técnicas transitorias), y la **sostenibilidad del sistema**, conforme a los principios constitucionales que rigen la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Así, la norma es clara, la regla general en materia de medición del consumo, es que esta se realice a través de la diferencia real de lecturas que arroja el instrumento de medida individual instalado para el efecto, esto es, entre un período de facturación y otro, mientras que, de forma excepcional, los prestadores de servicios públicos domiciliarios podrán efectuar el cobro del consumo, empleando los mecanismos contemplados por el legislador en esta disposición, esto es, deberá calcularse con base en promedios históricos, consumos de usuarios similares o aforos individuales, nunca mediante asignaciones arbitrarias o valores fijos no sustentados técnicamente.

De esta manera y para garantizar la correcta medición del servicio público, resulta determinante que cada inmueble en el que se preste el servicio cuente con un equipo de medición individual, por lo cual, resulta relevante traer a colación lo contenido en el artículo 144 de la Ley 142 de 1994 que dispone:

“Artículo 144. De los medidores individuales. Los contratos uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos. En tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan; y la empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La empresa podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, y del mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse de que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la empresa, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos, o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos. Cuando el usuario o suscriptor pasado un período de facturación, no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la empresa podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor.
(...)” (subraya fuera de texto)

Ahora bien, para el caso del servicio público domiciliario de acueducto y respecto a la obligación de que los inmuebles cuenten con instrumentos de medición, es conveniente hacer referencia a lo dispuesto en los artículos 2.3.1.3.2.3.11 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 así:

“Artículo 2.3.1.3.2.3.11. De los medidores. Los contratos de condiciones uniformes pueden exigir que los suscriptores o usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir sus consumos de agua, en tal caso, los suscriptores o usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan y la entidad prestadora de los servicios públicos deberá aceptarlo siempre que reúnan las características técnicas a las que se refiere el inciso siguiente.

La entidad prestadora de los servicios públicos podrá establecer en las condiciones uniformes del contrato las características técnicas de los medidores, las condiciones para su reemplazo y el mantenimiento que deba dárseles.

No será obligación del suscriptor o usuario cerciorarse que los medidores funcionen en forma adecuada; pero sí será obligación suya hacerlos reparar o reemplazarlos, a satisfacción de la entidad prestadora de los servicios públicos, cuando se establezca que el funcionamiento no permite determinar en forma adecuada los consumos o cuando el desarrollo tecnológico ponga a su disposición instrumentos de medida más precisos.

Cuando el usuario o suscriptor, pasado un período de facturación a partir de la comunicación de la necesidad del cambio no tome las acciones necesarias para reparar o reemplazar los medidores, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá hacerlo por cuenta del usuario o suscriptor. (Decreto 302 de 2000, artículo 14).

Artículo 2.3.1.3.2.3.12. De la obligatoriedad de los medidores de acueducto. De ser técnicamente posible cada acometida deberá contar con su correspondiente medidor de acueducto, el cual será instalado en cumplimiento de los programas de micromedición establecidos por la entidad prestadora de los servicios públicos de conformidad con la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para el caso de edificios de propiedad horizontal o condominios, de ser técnicamente posible, cada uno de los inmuebles que lo constituyan deberá tener su medidor individual.

La entidad prestadora de los servicios públicos determinará el sitio de colocación de los medidores, procurando que sea de fácil acceso para efecto de su mantenimiento y lectura y

podrá instalar los medidores a los inmuebles que no lo tienen, en este caso el costo del medidor correrá por cuenta del suscriptor o usuario.

La entidad prestadora de los servicios públicos debe ofrecer financiamiento a los suscriptores de uso residencial de los estratos 1, 2 y 3, para cubrir los costos del medidor, su instalación, obra civil, o reemplazo del mismo en caso de daño. Esta financiación debe ser de por lo menos treinta (36) (sic) meses, dando libertad al usuario de pactar períodos más cortos si así lo desea. Este cobro se hará junto con la factura de acueducto.

Para los usuarios temporales, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá exigir una ubicación fija y visible de una cámara para el contador, con el fin de verificarla lectura y la revisión de control.

La entidad prestadora de los servicios públicos podrá exigir la instalación de medidores o estructuras de aforo de aguas residuales, para aquellos usuarios que se abastecen de aguas provenientes de fuentes alternas pero que utilizan el servicio de alcantarillado.

La entidad prestadora de los servicios públicos dará garantía de buen servicio del medidor por un lapso no inferior a tres (3) años, cuando el mismo sea suministrado directamente por la entidad. A igual disposición se someten las acometidas. En caso de falla del medidor dentro del período de garantía, el costo de reparación o reposición será asumido por la entidad prestadora del servicio, sin poder trasladarlo al usuario. Igualmente, no podrán cambiarse los medidores hasta tanto no se determine que su funcionamiento está por fuera del rango de error admisible. (Decreto 302 de 2000, artículo 15, Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 4o).

Artículo 2.3.1.3.2.3.13. De los medidores generales o de control. *En el caso de edificios o unidades inmobiliarias cerradas podrá existir un medidor de control inmediatamente aguas abajo de la acometida. Deben existir medidores individuales en cada una de las unidades habitacionales o no residenciales que conforman el edificio o las unidades inmobiliarias o áreas comunes.*

Las áreas comunes de edificios o unidades inmobiliarias cerradas deben disponer de medición que permitan facturar los consumos correspondientes. De no ser técnicamente posible la medición individual del consumo de áreas comunes, se debe instalar un medidor general en la acometida y calcular el consumo de las áreas comunes como la diferencia entre el volumen registrado por el medidor general y la suma de los consumos registrados por los medidores individuales. (Decreto 302 de 2000, artículo 16, Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 5o)." (Subraya y negrilla fuera de texto)

Adicionalmente, el artículo 80 de la Ley 675 de 2001 señala expresamente:

"Artículo 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble. (...)"

Conforme con las normas transcritas, es de señalar que por regla general, los inmuebles que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal deben medir su consumo en cada una de sus unidades habitacionales y áreas comunes, a través de medidores individuales, pues en estos casos: “(...) *Deben existir medidores individuales en cada una de las unidades habitacionales o no residenciales que conforman el edificio o las unidades inmobiliarias o áreas comunes (...)*”, salvo que técnicamente no sea posible, evento en el cual se hará uso de los medidores generales o totalizadores.

ii. Deber de independización de acometidas, y posibilidad del prorratio del valor del servicio entre múltiples usuarios residenciales con un único suscriptor

En este punto, y en relación con la obligación de independización de acometidas en los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, conviene traer a colación lo señalado por esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2025-004, que al respecto señaló:

“(..) en lo que tiene que ver con los servicios públicos domiciliarios de **acueducto y alcantarillado**, y la independización de acometidas, el numeral 25 del artículo 2.3.1.1.1. y los artículos 2.3.1.3.2.3.8, 2.3.1.3.2.3.9. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 indica que cada unidad habitacional, o unidad no residencial debe contar con una acometida individual, siempre atendiendo lo establecido en el Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico, de la siguiente forma:

‘Artículo 2.3.1.1.1. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, Adóptense las siguientes definiciones: (...)

25. Independización del servicio. Nuevas acometidas que autoriza la entidad prestadora del servicio para atender el servicio de una o varias unidades segregadas de un inmueble. Estas nuevas acometidas contarán con su propio equipo de medición previo cumplimiento de lo establecido en el reglamento interno o en el contrato de condiciones uniformes. (Decreto 302 de 2000, artículo 3, Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 1). (Subrayas fuera del texto)

‘Artículo 2.3.1.3.2.3.8. Régimen de acometidas. La entidad prestadora de los servicios públicos establecerá las especificaciones de las acometidas de acueducto y alcantarillado, conforme a lo establecido en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico. En todo caso, el costo de redes, equipos y demás elementos que constituyan la acometida estarán a cargo del usuario cuando se construya por primera vez.

***Parágrafo.** Los suscriptores o usuarios deberán comunicar a la entidad prestadora de los servicios públicos, cualquier modificación, división, aumento de unidad a la cual se le presta el servicio, para que evalúe la posibilidad técnica de la prestación de los mismos y determinen las modificaciones hidráulicas que se requieran. (Decreto 302 de 2000, artículo 11).* (Subrayas fuera del texto)

Artículo 2.3.1.3.2.3.9. Unidad de acometida por usuario. La entidad prestadora de los servicios públicos sólo estará obligada a autorizar una acometida de acueducto y

alcantarillado por unidad habitacional o unidad no residencial, salvo que por razones técnicas se requieran acometidas adicionales. La entidad prestadora de los servicios públicos podrá exigir la Independización de las acometidas cuando lo estime necesario. En edificios multifamiliares y multiusuarios, la entidad prestadora de los servicios públicos podrá autorizar acometidas para atender una o varias unidades independientes’.

De acuerdo con la normativa, la independización del servicio consiste en autorizar una nueva acometida para brindar el servicio a una o varias unidades que se segregan de un mismo inmueble. Estas nuevas acometidas deben contar con su propio equipo de medición y este a su vez debe dar cumplimiento de lo establecido en el reglamento interno o en el contrato de condiciones uniformes.

El prestador debe fijar las condiciones técnicas y demás especificaciones con las que deben contar las acometidas de los servicios de acueducto y alcantarillado dando cumplimiento al Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico y el costo de las redes, equipos y demás elementos que componen la acometida debe ser asumido por el usuario o suscriptor del servicio.

Así mismo, los suscriptores o usuarios tienen el deber de comunicar al prestador cualquier modificación, división o aumento que se realice a la unidad a la cual se le presta el servicio con el fin de que este evalúe la posibilidad técnica de la prestación o se determinen las modificaciones requeridas para efectuar la prestación.

En resumen, de las disposiciones normativas se deduce que cada unidad habitacional o no residencial debe disponer de una acometida individual, conforme al Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico. En este sentido, el prestador de servicios está obligado a autorizar únicamente una acometida por unidad, salvo que existan razones técnicas que justifiquen la necesidad de acometidas adicionales. Además, la entidad prestadora tiene la facultad de exigir la independización de las acometidas cuando lo considere necesario. Por otro lado, en el caso de edificios multifamiliares y de multiusuarios, se permite autorizar acometidas que atiendan una o varias unidades independientes, lo cual garantiza tanto la flexibilidad como la adecuación técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Por su parte, en cuanto a lo que se debe entender por unidad habitacional, o unidad independiente, es preciso tener en cuenta las definiciones establecidas en los numerales 55 y 56 del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que señalan:

‘ARTÍCULO 2.3.1.1.1. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, Adóptense las siguientes definiciones:

(...). 55. Unidad habitacional. Apartamento o casa de vivienda independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes del conjunto multifamiliar.

56. Unidad independiente. Apartamento, casa de vivienda, local u oficina independiente con acceso a la vía pública o a las zonas comunes de la unidad inmobiliaria. (...).

Conforme con las definiciones previamente citadas, lo que hace que un apartamento, casa de vivienda, local u oficina se catalogue como unidad habitacional o unidad independiente, es que cuente con acceso a la vía pública, o a las zonas comunes de la unidad inmobiliaria, si se trata de una copropiedad. Valga aclarar que cada acometida debe contar con su correspondiente medidor de acueducto, de ser técnicamente posible, en los términos del artículo 2.3.1.3.2.3.12. del Decreto 1077 de 2015, que para el efecto dispone lo siguiente:

‘Artículo 2.3.1.3.2.3.12. De la obligatoriedad de los medidores de acueducto. De ser técnicamente posible cada acometida deberá contar con su correspondiente medidor de acueducto, el cual será instalado en cumplimiento de los programas de micromedición establecidos por la entidad prestadora de los servicios públicos de conformidad con la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para el caso de edificios de propiedad horizontal o condominios, de ser técnicamente posible, cada uno de los inmuebles que lo constituyan deberá tener su medidor individual’.

Esta disposición ya había sido evaluada por esta Oficina Asesora Jurídica, que se pronunció sobre el tema mediante el Concepto SSPD-OJ-2023-698 de la siguiente manera:

‘(...)al amparo de lo previsto en el artículo 2.3.1.3.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2011<SIC es 2015>, por regla general, debe existir una acometida por inmueble. Sin embargo, existen inmuebles que, indistintamente de la actividad que desarrollen, física o materialmente han sido divididos en dos o más unidades habitacionales y/o independientes y no cuentan con la respectiva acometida.

En este último caso, para efectos del pago de la tarifa de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, la clasificación de usuarios debe atender las características físicas del inmueble donde se prestan los servicios y por ello resulta útil acudir a la definición sobre unidades habitacionales y/o independientes. En ese sentido, para efectos de facturación, indistintamente de que se trate de un solo inmueble, lo cierto es que pueden ser varios los usuarios que se benefician de los servicios, en virtud de la división material del inmueble y por ello resulta viable la facturación individual a cada unidad’.

Del concepto previamente transcrito se deduce que conforme al precitado artículo 2.3.1.3.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2011. Sin embargo, existen inmuebles que, independientemente de su uso, han sido físicamente divididos en varias unidades habitacionales o independientes sin contar con acometidas independientes o separadas.

En estos casos, para determinar la tarifa de los servicios de acueducto y alcantarillado, es necesario clasificar a los usuarios según las características físicas del inmueble. Así, aunque se trate de un solo inmueble, puede haber varios usuarios beneficiándose de los servicios **debido a su división material**. Esto permite la facturación individual a cada unidad habitacional o independiente, garantizando una medición justa y adecuada de los costes según el consumo real de cada usuario.

De igual manera, es importante señalar que, de conformidad con la reglamentación vigente para los servicios de acueducto y alcantarillado, tal como ocurre con los servicios de aseo,

energía y gas, los prestadores de servicios públicos domiciliarios se encuentran autorizados a realizar visitas a los inmuebles. Estas visitas tienen el propósito de verificar si se cumplen las condiciones establecidas por tanto por la normativa como la regulación. Si se confirma el cumplimiento de dichas condiciones, es procedente solicitar la independización de las acometidas correspondientes.”

De lo anterior se puede colegir que, en los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, cada unidad habitacional o no residencial debe disponer de una acometida individual, conforme al Reglamento Técnico del Sector de Agua y Saneamiento Básico y el prestador de servicios está obligado a autorizar únicamente una acometida por unidad, salvo que existan razones técnicas que justifiquen la necesidad de acometidas adicionales.

De manera que, si el prestador lo considera necesario podrá exigir al usuario y/o suscriptor la independización de las acometidas, esto es porque las características físicas del inmueble donde se prestan los servicios lo requieran, como el evento en que varios usuarios se benefician de los servicios, en virtud de la división material de un inmueble, de lo que resulta viable la facturación individual de cada unidad.

Ahora bien, cuando un proyecto inmobiliario cuenta con una única acometida y un solo equipo de medida, el inmueble se considera jurídicamente como un suscriptor único frente a la empresa prestadora, por lo que es procedente que el consumo total sea facturado a un solo suscriptor mientras persista dicha configuración técnica.

Cuando se presenta esta situación de un único suscriptor en edificios o inmuebles de múltiples ocupantes, el prorrateo interno entre ocupantes del mismo constituye, desde la perspectiva del régimen de servicios públicos, una relación de naturaleza civil entre particulares, distinta de la prestación y facturación del servicio público. En ese sentido, la distribución interna de costos entre quienes ocupan el proyecto no hace parte de la relación regulada por la Ley 142 entre prestador y suscriptor, sino de acuerdos privados entre éstos (constructor–adquirentes, o entre copropietarios), regidos por el derecho civil o de propiedad horizontal.

Siempre que el constructor no revenda el servicio ni actúe como prestador, ese prorrateo es un mecanismo privado de compensación de costos, ajeno a la facturación oficial del servicio público.

iii. Conexión provisional o temporal de obra del servicio público domiciliario de acueducto.

Para este punto, resulta relevante traer a colación lo expuesto por esta Oficina Asesora Jurídica en el Concepto SSPD-OJ-2024-127. Veamos:

“Los numerales 16 y 49 del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 definieron la conexión y el servicio temporal del servicio de acueducto de la siguiente manera:

‘Artículo Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, Adóptense las siguientes definiciones:

*(...) **16. Conexión temporal.** Acometida transitoria de acueducto con medición, que llega hasta el límite de un predio privado o público, la cual es solicitada a la entidad prestadora del servicio público, por su propietario o representante legal, por un período determinado, por un proceso constructivo o un evento autorizado por la autoridad competente. (Decreto 302 de 2000, artículo 3o Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 1o)*

(...)

***49. Servicio temporal.** Es el que se presta a obras en construcción, espectáculos públicos no permanentes, y a otros servicios no residenciales de carácter ocasional, con una duración no superior a un año, prorrogable a juicio de la empresa. (Decreto 302 de 2000, artículo 3o Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 1o) (...)” (subraya fuera de texto)*

De las anteriores definiciones se resalta que, tanto la conexión temporal, como el servicio temporal de acueducto, tienen la característica especial de que a través de ellas se realiza la prestación del servicio de forma transitoria y ocasional, con el propósito de ser utilizada para procesos de construcción de inmuebles o para la realización de eventos autorizados por las autoridades correspondientes, tales como espectáculos y servicios no residenciales de carácter ocasional.

Sobre el particular, esta Oficina Asesora Jurídica se pronunció mediante el Concepto SSPD-OJ- 2023-162, en los siguientes términos:

‘1.2. Servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

Por otro lado, en cuanto a los servicios de acueducto y alcantarillado, el artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 consagra dos definiciones con respecto a la prestación de estos servicios de forma temporal, de la siguiente forma:

*“**ARTÍCULO 2.3.1.1.1. DEFINICIONES.** Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, Adóptense las siguientes definiciones:*

(...)

***16. CONEXIÓN TEMPORAL.** Acometida transitoria de acueducto con medición, que llega hasta el límite de un predio privado o público, la cual es solicitada a la entidad prestadora del servicio público, por su propietario o representante legal, por un período determinado, por un proceso constructivo o un evento autorizado por la autoridad competente. (Decreto 302 de 2000, artículo 3o, Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 1o).*

(...)

***49. SERVICIO TEMPORAL.** Es el que se presta a obras en construcción, espectáculos públicos no permanentes, y a otros servicios no residenciales de carácter ocasional, con una duración no superior a un año, prorrogable a juicio de la empresa. (Decreto 302 de 2000, art. 3o, Modificado por el Decreto 229 de 2002, art. 1o).” (subraya fuera de texto)*

De acuerdo con lo señalado, ante la ejecución de obras de construcción debidamente autorizadas por las autoridades competentes, que requieran la prestación del servicio público

de acueducto, el propietario del predio y/o representante legal, deberá solicitar a la empresa prestadora del mismo la conexión y/o servicio temporal. Ahora bien, conforme con lo señalado en la disposición citada, se entiende que la prestación temporal de los servicios de acueducto y alcantarillado obedece a la celebración de un contrato de prestación que cuenta con unas condiciones particulares, toda vez que, si bien se trata de la prestación de un servicio público domiciliario, este tiene las siguientes características (i) se presta de forma temporal; (ii) se presta para un proceso de construcción o un evento autorizado por la autoridad competente; (iii) se presta para unos destinatarios ocasionales y (iv) su duración máxima será de un año, aunque puede ser prorrogada a juicio del respectivo prestador.

*Al respecto, el artículo 2.3.1.3.2.6.26. del Decreto 1077 de 2015, que hace referencia a las causales de terminación del contrato y corte del servicio, **determina como una de ellas '7. Cuando el constructor o urbanizador haga uso indebido de la conexión temporal. (Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 8o)'**, lo que significa que, este tipo de instalaciones debe ser utilizada solamente para los fines solicitados.*

En este sentido, el artículo 2.3.1.3.2.6.27. ibidem, consagra la siguiente obligación de los constructores o urbanizadores al respecto:

'ARTÍCULO 2.3.1.3.2.6.27. De la obligación de los constructores o urbanizadores. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, so pena de la sanción establecida en el contrato que se lleva a cabo entre las partes para la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, sancionará a la entidad prestadora de los servicios públicos, cuando a pesar de ser informada por el constructor o urbanizador responsable, no tome las medidas para la medición y la facturación de los usuarios o suscriptores. (Decreto 302 de 2000, artículo 30 Modificado por el Decreto 229 de 2002, artículo 9o). (Subraya fuera del texto)

Conforme con lo indicado, una vez terminada la construcción u obra, el constructor o urbanizador deberá informar al prestador del servicio público su terminación, so pena de que se ejecuten las cláusulas contractuales sancionatorias que rigen el contrato celebrado, mientras que a su vez el prestador, deberá tomar las medidas necesarias para formalizar la prestación del servicio a los nuevos usuarios o suscriptores, o de lo contrario este podrá ser sancionado por esta Superintendencia.

(...)

En este sentido y en referencia al cobro de estos servicios temporales y conforme a los argumentos esbozados, vale colegir que, en razón a que las instalaciones temporales de los servicios públicos, ya sean de energía o de acueducto, están destinadas a suministrar estos servicios a proyectos de construcción o al desarrollo de las actividades mencionadas en las disposiciones traídas a colación, los consumos deberán ser asumidos por el constructor o urbanizador del proyecto constructivo, o por el responsable de la actividad transitoria que se va a desarrollar, ya que además son quienes han solicitado la prestación del mismo, y por ende, celebrado el contrato correspondiente con el prestador, es decir que fungen como

suscriptor y usuario, lo que determina que los consumos deberán ser asumidos por estos (...)'

Conforme con lo indicado en el referido concepto y las disposiciones traídas a colación, durante el desarrollo de las obras de construcción de unidades residenciales, el constructor podrá solicitar al prestador del servicio de acueducto la conexión y/o servicio temporal. La celebración de este contrato de prestación del servicio tiene unas condiciones particulares, toda vez que, si bien se trata de la prestación de un servicio público domiciliario, este tiene las siguientes características (i) se presta de forma temporal; (ii) se presta para un proceso de construcción o un evento autorizado por la autoridad competente; (iii) se presta para unos destinatarios ocasionales y (iv) su duración máxima será de un año, aunque puede ser prorrogada a juicio del respectivo prestador.

En ese sentido, una vez recibido el aviso de la terminación de la conexión temporal, por parte del urbanizador o constructor, el prestador deberá realizar las respectivas conexiones en cada una de las unidades habitacionales de la copropiedad, incluyendo la instalación de los dispositivos individuales de medida, lo que va a permitir la consecuente facturación individual de cada una de estas, so pena de que le sean impuestas las sanciones a que alude el inciso segundo del mencionado artículo 2.3.1.3.2.6.27.

Esto significa que, es obligación tanto del constructor o urbanizador, la de informar la terminación de la obra al prestador, como del prestador, realizar las acciones tendientes a facturar el servicio individualmente a los nuevos usuarios o suscriptores.

Adicionalmente, cabe recordar que las constructoras tienen ciertas obligaciones en relación con los servicios públicos domiciliarios de los inmuebles que construyen, por lo que deben proveer las redes y activos de conexión que se encuentren a su cargo, de acuerdo con lo estipulado en las normas pertinentes y en los contratos suscritos. Para el efecto, deberán atender lo dispuesto en los Planes de Ordenamiento Territorial - POT, la reglamentación propia de cada servicio, las condiciones de la licencia de construcción, y el clausulado de los contratos de venta celebrados por el constructor o urbanizador con los prometientes compradores, entre otros, considerando que estos tendrán incidencia en la conexión y prestación de los servicios públicos domiciliarios de los inmuebles entregados.

En concordancia con lo anterior, es importante señalar que para que se materialice la facturación de algún servicio público, debe mediar entre el prestador del servicio público domiciliario y el usuario o suscriptor, un contrato de servicios públicos domiciliarios, el cual en los términos de los artículos 128 y 129 de la Ley 142 de 1994 existe cuando el prestador del servicio público domiciliario: i) cuente con las condiciones uniformes definidas para prestarlo, ii) recibe la solicitud de conexión del servicio por parte de un usuario potencial, iii) verifica que tanto el solicitante como el inmueble se encuentran en las condiciones legales y técnicas para prestarlo, y iv) procede a efectuar la conexión del servicio en el inmueble solicitado.

En consecuencia, el contrato de servicios públicos que conlleva la instalación provisional deberá celebrarse entre el prestador del servicio y el constructor o urbanizador, quien es el suscriptor o usuario del servicio. Estos últimos, según sea el caso, serán los responsables del

pago por dicha prestación, salvo que en los contratos de compraventa celebrados con los propietarios de los inmuebles se haya pactado una situación diferente al respecto.

Ahora bien, en el caso de las unidades residenciales, sujetas al régimen de propiedad horizontal, una vez terminada la conexión temporal el constructor o urbanizador deberá instalar los medidores individuales, de conformidad con lo señalado en el artículo 80 de la Ley 142 de 1994, con el fin de que los prestadores del servicio procedan a realizar las respectivas mediciones de consumo y facturación a cada unidad independiente.

iv. La responsabilidad de los constructores frente a la conexión de los servicios públicos domiciliarios.

Ahora bien, es preciso indicar que, en el caso de Unidades Inmobiliarias Cerradas, es decir, conjuntos, edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente en los términos del artículo 63 de la Ley 675 de 2001, es deber de los urbanizadores y constructores realizar las conexiones a los servicios públicos domiciliarios respectivos, tal como lo mencionó esta Superintendencia en el Concepto SSPD-OJ-2023-438, en el que mencionó:

“(...) es de indicar que los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas (conjuntos, edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente en los términos del artículo 63 de la Ley 675 de 2001), asumen unas obligaciones especiales en cuanto a los servicios públicos domiciliarios. En efecto, el artículo 80 de la Ley 675 de 2001 señala:

“ARTÍCULO 80. COBRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

PARÁGRAFO. *Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.” (subraya fuera de texto)*

Según el artículo previamente citado, los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deben instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble. Ahora bien, con el objetivo de instalar el medidor respectivo, es necesario que el urbanizador y/o constructor de la unidad inmobiliaria cerrada también realice la conexión al respectivo servicio.

De esta forma, a los constructores y/o urbanizadores les corresponde realizar la conexión a los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble de la unidad inmobiliaria cerrada que se encuentre a su cargo. En ese caso, es posible que el constructor asuma la calidad de suscriptor del servicio público respectivo, razón por la cual a éste le corresponderá pagar el costo de conexión, conforme con la regulación señalada en líneas que preceden.

En consecuencia, los constructores y/o urbanizadores de las unidades inmobiliaria cerradas deben realizarla instalación de medidores y la conexión a los respectivos servicios públicos domiciliarios según lo dispuesto por la norma y a su vez, según se haya pactado en el contrato de compraventa del inmueble. Lo anterior, sin perjuicio de que el pago de los cargos asociados a dichos elementos corresponda al constructor o urbanizador, o al usuario/suscriptor, según lo pactado en los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los compradores de los inmuebles.

Ahora bien, si es el constructor quien realiza el pago del costo de conexión, nada le impide trasladar ese costo al comprador del inmueble en el marco del contrato de compraventa respectivo, respecto del cual no le compete a esta Superintendencia realizar pronunciamiento alguno, sino que es sujeto de vigilancia de las autoridades municipales (...)" (subraya fuera de texto)

Del concepto en cita es dable resaltar que corresponde a los urbanizadores realizar la conexión a los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble de la unidad inmobiliaria cerrada, por lo que, en este evento, el constructor puede asumir la calidad de suscriptor del servicio público respectivo, debiendo pagar el costo de conexión.

De esta manera, los constructores y/o urbanizadores de las unidades inmobiliarias cerradas deben realizar la instalación de medidores y la conexión a los respectivos servicios públicos domiciliarios. Sin embargo, es posible que el pago de los cargos asociados a dichos elementos corresponda al constructor o urbanizador, o al usuario/suscriptor, según lo pactado en los contratos de compraventa suscritos entre el constructor o urbanizador y los compradores de los inmuebles.

En conclusión, si bien en el caso de las unidades inmobiliarias cerradas a los constructores y/o urbanizadores les corresponden la instalación de medidores, y la conexión, a los respectivos servicios públicos domiciliarios, lo cierto es que el pago de los cargos asociados a dichos elementos corresponderá al constructor o urbanizador, o al usuario/suscriptor, según se haya pactado en los contratos de compraventa.

Finalmente, sobre la ocurrencia de un eventual incumplimiento por parte del constructor del deber legal de entregar las unidades inmobiliarias cerradas sin medidores de servicios públicos domiciliarios instalados, esta OAJ se pronunció en el Concepto SSPD-OJ-2024-321, en los siguientes términos:

‘Ahora bien, es importante aclarar que, en relación con el incumplimiento en la entrega de los inmuebles en proyectos de urbanización con redes disponibles de servicios públicos y los activos necesarios para la conexión, como es el caso de la instalación de los medidores, es un aspecto que escapa al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo que esta Superintendencia no tiene competencia para pronunciarse al respecto, de conformidad con las funciones establecidas en el artículo 79 de la Ley 142 de 1994.

En ese sentido, si el constructor se comprometió a entregar los inmuebles objeto del contrato de venta con los instrumentos de medición, el incumplimiento de tal promesa podrá ser

investigado y sancionado por los concejos municipales, quienes tienen el deber de vigilar la actividad urbanizadora, constructora y de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en sus territorios, conforme a lo señalado en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 el cual señala:

‘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 7., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.’

Así las cosas, aspectos como las condiciones de los contratos suscritos entre el constructor o urbanizador y los compradores, así como las establecidas en la licencia de construcción o urbanismo, en donde se determina el alcance de las obligaciones de instalación de los medidores en los inmuebles, le corresponde a los concejos municipales, a los que se les facultó para ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, en concordancia con el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política.

De lo señalado podemos resaltar que de acuerdo con lo dispuesto en 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 que compone la unidad inmobiliaria cerrada.

Sin embargo, lo relacionado con el incumplimiento en la entrega inmuebles en proyectos de urbanización con redes disponibles de servicios públicos y activos necesarios para la conexión, es un aspecto que escapa al régimen de los servicios públicos domiciliarios, por lo que esta Superintendencia no tiene competencia para pronunciarse al respecto, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, es competencia de los concejos municipales ejercer la respectiva vigilancia y control respecto de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.’

En ese sentido, frente a eventuales controversias entre la constructora y los compradores de las unidades habitacionales, se indica que esta Superintendencia no es competente para pronunciarse sobre el particular, y le corresponderá al concejo municipal correspondiente, ejercer la respectiva vigilancia y control respecto de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Finalmente, se precisa que en el régimen que gobierna la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los únicos autorizados legalmente para prestar, facturar y cobrar los servicios públicos, son las personas debidamente constituidas y organizadas, bajo cualquiera de las formas de organización señaladas en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994, entre las cuales no se encuentran los constructores y/o urbanizadores.

Cualquier otra figura o persona distinta que funja como tal, supondrá una prestación irregular de estos servicios, situación que derivará en el adelantamiento de las investigaciones pertinentes y en la imposición de las sanciones a que haya lugar, por parte de la Superservicios, en virtud de lo previsto en los artículos 79 y 81 de la Ley 142 de 1994.

Ahora bien, en referencia a la posibilidad de que la firma constructora solicite el reembolso o celebre acuerdos al respecto con los copropietarios del conjunto residencial, por los consumos que estos reconozcan deberle, de igual manera se indica que, al tratarse de conflictos entre particulares, que constituyen actos de naturaleza privada, ya que responden a la autonomía de la voluntad de las partes, y que por ende, se encuentran por fuera del régimen que gobierna la prestación de los servicios públicos domiciliarios, por lo que en consecuencia, su vigilancia y definición no son de competencia de la Superservicios.

CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se presentan las siguientes conclusiones y se resuelven los interrogantes planteados en la solicitud de concepto:

“1. Si, conforme a la Ley 142 de 1994, cuando un proyecto inmobiliario cuenta con una única acometida y no existen medidores individuales, el inmueble debe considerarse jurídicamente como usuario único frente a la empresa prestadora, siendo procedente que el consumo total sea facturado a un solo suscriptor.”

- De acuerdo con el artículo 146 de la Ley 142 de 1994, el prestador y el usuario tienen derecho a que el consumo se mida y a que éste sea el elemento principal del precio, para lo cual se emplearán los instrumentos que la técnica ha hecho disponibles. En ese sentido, la medición del consumo en servicios públicos se realiza, por regla general, a partir de la diferencia real de lecturas que arroja el instrumento de medida individual instalado para el efecto, esto es, la determinación se hace entre un período de facturación y otro.
- De forma excepcional, los prestadores de servicios públicos domiciliarios podrán efectuar el cobro del consumo, empleando los mecanismos contemplados por el legislador en el citado artículo 146, esto es, **por promedio** de acuerdo con períodos anteriores o con el consumo de usuarios en circunstancias similares o **por aforo**.
- De conformidad con la Ley 142 de 1994 y el Decreto 1077 de 2015, cuando un proyecto inmobiliario cuenta con una única acometida y un solo equipo de medida, el inmueble puede ser considerado, en términos generales, como un usuario único frente a la empresa prestadora, por lo que el consumo total podría ser facturado a un solo suscriptor, mientras persista dicha configuración técnica y no resulte viable la individualización de la medición en los términos de la normativa aplicable.

“2. Si, en dicho escenario, la distribución interna del valor facturado entre los ocupantes mediante prorrateo constituye una actividad legítima de naturaleza civil entre particulares, distinta de la prestación y facturación del servicio público domiciliario.”

3. Si el prorrateo interno resulta plenamente ajustado a la normatividad vigente cuando ha sido:

- Informado previamente a los compradores,*
- Pactado contractualmente en las promesas de compraventa,*
- Aceptado mediante la recepción de los inmuebles,*
- Ejecutado sin generación de lucro para el constructor.”*

4. Si el hecho de que el constructor haya asumido voluntariamente una parte del costo del servicio durante el periodo provisional reafirma que no existe intermediación comercial, reventa del servicio ni actividad prohibida por el régimen de servicios públicos.”

- De conformidad con lo señalado en el numeral 49 del artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, durante el desarrollo de las obras de construcción de unidades residenciales, el constructor podrá solicitar al prestador del servicio de acueducto la conexión y/o servicio temporal. La celebración de este contrato de prestación del servicio tiene unas condiciones particulares, toda vez que, si bien se trata de la prestación de un servicio público domiciliario, este tiene las siguientes características (i) se presta de forma temporal; (ii) se presta para un proceso de construcción o un evento autorizado por la autoridad competente; (iii) se presta para unos destinatarios ocasionales y (iv) su duración máxima será de un año, aunque puede ser prorrogada a juicio del respectivo prestador.
- Posteriormente, una vez terminada la construcción u obra, el constructor o urbanizador deberá informar al prestador del servicio público su terminación, so pena de que se ejecuten las cláusulas contractuales sancionatorias que rigen el contrato celebrado, mientras que a su vez el prestador, deberá tomar las medidas necesarias para formalizar la prestación del servicio a los nuevos usuarios o suscriptores, o de lo contrario este podrá ser sancionado por esta Superintendencia.
- En este sentido y en referencia al cobro de estos servicios temporales y conforme a los argumentos esbozados, vale colegir que, en razón a que las instalaciones temporales de los servicios públicos, están destinadas a suministrar estos servicios a proyectos de construcción o al desarrollo de las actividades mencionadas en las disposiciones traídas a colación, los consumos deberán ser asumidos por el constructor o urbanizador del proyecto constructivo, o por el responsable de la actividad transitoria que se va a desarrollar, ya que además son quienes han solicitado la prestación del mismo, y por ende, celebrado el contrato correspondiente con el prestador, es decir que fungen como suscriptor y usuario, lo que determina que los consumos deberán ser asumidos por estos.
- De igual manera, en los servicios temporales (conexión/servicio temporal de acueducto durante la construcción), el contrato de servicios públicos se celebra entre el prestador y el constructor o urbanizador, quien funge como suscriptor/usuario y asume el pago, salvo pacto distinto con los compradores, sin perjuicio de que los acuerdos que se celebren entre el constructor y los compradores se rigen por el derecho privado y escapan al ámbito de competencia de esta Superintendencia.
- El prorrateo interno del valor del servicio entre ocupantes de un inmueble con un único suscriptor puede constituir una relación de naturaleza civil entre particulares, distinta de la

prestación y facturación del servicio público. En ese sentido, la distribución interna de costos entre quienes ocupan el proyecto no hace parte de la relación regulada por la Ley 142 entre prestador y suscriptor, sino de acuerdos privados entre éstos (constructor–adquirentes, o entre copropietarios), regidos por el derecho civil o de propiedad horizontal. Por lo tanto, se advierte que, al tratarse de acuerdos privados, estos escapan de la órbita de competencia de la Superintendencia.

- Siempre que el constructor no revenda el servicio ni actúe como prestador, ese prorratio es un mecanismo privado de compensación de costos, ajeno a la facturación oficial del servicio público. En este punto, es importante reiterar tal como se anotó en el capítulo inicial de este documento, que la Superintendencia en virtud de lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001, no puede exigir que los actos o contratos de un prestador de servicios públicos domiciliarios se sometan a su aprobación previa.
- En ese sentido, la distribución interna del valor del servicio entre ocupantes de un inmueble corresponde, en términos generales, a una relación de naturaleza privada, cuya compatibilidad con el régimen de los servicios públicos domiciliarios dependerá de las condiciones en que se estructure, sin que ello implique, en ningún caso, la prestación, facturación o comercialización del servicio por parte de sujetos no habilitados legalmente.

“5. Si el cobro de los medidores individuales realizado directamente por las empresas prestadoras constituye una actuación propia de sus facultades legales, independiente de la voluntad del constructor, aun cuando contractualmente este haya asumido el costo frente a los adquirentes.

6. Si resulta jurídicamente válido que, en desarrollo de acuerdos contractuales privados, se efectúen cruces de cuentas entre:

- Las obligaciones de los propietarios derivadas del consumo provisional, y
- Los valores asumidos por el constructor por concepto de instalación de medidores individuales.”

7. En términos generales, si el esquema descrito puede considerarse una práctica legal, permitida y compatible con el régimen de servicios públicos domiciliarios durante la etapa transitoria previa a la individualización de las mediciones.”

- El cobro de los medidores individuales por la empresa prestadora hace parte, en términos generales, de sus facultades legales de facturar la conexión y el dispositivo de medida, y es independiente de la distribución interna del costo acordada entre constructor y compradores. El artículo 97 de la Ley 142 de 1994 autoriza a las empresas a cobrar la conexión domiciliaria, incluyendo la acometida y el medidor.
- En proyectos inmobiliarios, los constructores y urbanizadores están obligados a instalar medidores individuales y la conexión a los servicios, sin perjuicio de que el pago de esos elementos corresponda al constructor o al usuario/suscriptor, “según lo pactado en los contratos de compraventa”. Así, que la empresa cobre directamente los medidores

individuales responde a su posición de prestadora y no depende de que, a nivel contractual, el constructor haya asumido ese costo frente a los adquirentes.

- Ahora bien, frente a un eventual incumplimiento de obligaciones de entrega con medidores, o de discrepancias frente a los sistemas de costos por este aspecto entre el constructor y los compradores, se entiende que son aspectos materias de los contratos de compraventa y del control urbanístico, frente a las cuales, se reitera, la SSPD carece de competencia y su vigilancia corresponde la vigilancia a los concejos municipales.
- De igual manera, en referencia a la posibilidad de que la firma constructora solicite el reembolso o celebre acuerdos al respecto con los copropietarios del conjunto residencial, por los consumos que estos reconozcan deberle, se indica que, al tratarse de conflictos entre particulares, que constituyen actos de naturaleza privada, que responden a la autonomía de la voluntad de las partes se encuentran por fuera del régimen que gobierna la prestación de los servicios públicos domiciliarios, por lo que en consecuencia, su vigilancia y definición no son de competencia de la Superservicios.
- Por último, se precisa que en el régimen que gobierna la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los únicos autorizados legalmente para prestar, facturar y cobrar los servicios públicos, son las personas debidamente constituidas y organizadas, bajo cualquiera de las formas de organización señaladas en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994, entre las cuales no se encuentran los constructores y/o urbanizadores. Cualquier otra figura o persona distinta que funja como tal, supondrá una prestación irregular de estos servicios, situación que derivará en el adelantamiento de las investigaciones pertinentes y en la imposición de las sanciones a que haya lugar, por parte de la Superservicios, en virtud de lo previsto en los artículos 79 y 81 de la Ley 142 de 1994.

Finalmente, se informa 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,

MARÍA CAMILA LOZANO MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)