

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: RADS

Fecha: FRADS

NT-F-001. V.12

Página 1 de 18

Bogotá, D.C.,

## CONCEPTO SSPD-OJ-2026-052

Señor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Ref. Solicitud de concepto<sup>1</sup>**

### COMPETENCIA

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 11 del Decreto 1369 de 2020<sup>2</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

1

**TEMA: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR O PARCELADOR RESPECTO DEL SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO DE ACUEDUCTO.**

Subtemas: Infraestructura, viabilidad y disponibilidad del servicio público de acueducto – Sistema de Bombeo – Medición del consumo en propiedades horizontales.

<sup>2</sup> “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 2011<sup>3</sup>, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015<sup>4</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 exlimitación 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 elevada contiene una serie de preguntas relativas a las obligaciones que tiene el parcelador respecto al servicio público domiciliario de acueducto, en cuanto a la infraestructura del mismo, las obligaciones de la propiedad horizontal frente a los consumos de las zonas comunes, así como, la facturación y medición de las unidades habitacionales independientes, las cuales serán transcritas y respondidas en el acápite de conclusiones.

## NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994<sup>5</sup>

Ley 1537 de 2012<sup>6</sup>

Ley 675 de 2001<sup>7</sup>

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015<sup>8</sup>

Resolución MVADT 330 de 2017<sup>9</sup>

Resolución CRA 943 de 2021<sup>10</sup>

Concepto SSPD-OJ-2021-667<sup>11</sup>

Concepto SSPD-OJ-2021-697<sup>12</sup>

Concepto SSPD-OJ-2021-877<sup>13</sup>

Concepto SSPD-OJ-2023-076<sup>14</sup>

Concepto SSPD-OJ-2023-121<sup>15</sup>

Concepto SSPD-OJ-2023-432<sup>16</sup>

Concepto SSPD-OJ-2025-390<sup>17</sup>

---

<sup>3</sup> "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

<sup>4</sup> "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."

<sup>5</sup> "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones."

<sup>6</sup> "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones."

<sup>7</sup> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

<sup>8</sup> "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

<sup>9</sup> "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) y se derogan las Resoluciones números 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009"

<sup>10</sup> "Por la cual se compila la regulación general de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, y se derogan unas disposiciones."

<sup>11</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000667\\_2021.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000667_2021.htm)

<sup>12</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000697\\_2021.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000697_2021.htm)

<sup>13</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000877\\_2021.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000877_2021.htm)

<sup>14</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000076\\_2023.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000076_2023.htm)

<sup>15</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000121\\_2023.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000121_2023.htm)

<sup>16</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000432\\_2023.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000432_2023.htm)

<sup>17</sup> Disponible para consulta en:

[https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto\\_superservicios\\_0000390\\_2025.htm](https://normograma.info/sspd2024/compilacion/docs/concepto_superservicios_0000390_2025.htm)

## CONSIDERACIONES

Previo al desarrollo del presente concepto es necesario 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 la Superintendencia y tampoco tienen carácter obligatorio o vinculante, ya que se emiten 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.

Hecha la anterior aclaración, previo a dar respuesta a las preguntas planteadas en la consulta, se procede a efectuar algunas consideraciones generales que brinden elementos de análisis y orienten la consulta, teniendo en cuenta los siguientes ejes temáticos: (i) infraestructura del servicio público domiciliario de acueducto, (ii) estructuras complementarias para la prestación de servicio público domiciliario de acueducto, (iii) viabilidad y disponibilidad del servicio público domiciliario de acueducto, (iv) medición del consumo del servicio público domiciliario de acueducto en propiedades horizontales.

### (i) Infraestructura del servicio público domiciliario de acueducto.

Respecto de la infraestructura para la prestación del servicio público domiciliario de acueducto, esta Oficina a través de Concepto SSPD-OJ-2025-390 señala el tipo de redes, así como el responsable de las mismas, de la siguiente forma:

*“(...) La infraestructura de redes para la prestación del servicio de acueducto está compuesta por: (i) red matriz o red primaria, (ii) red local o red secundaria y (iii) la acometida o red interna del inmueble. El artículo 14 de la Ley 142 de 1994 define algunos conceptos, a su vez, el artículo 28 señala lo concerniente a las redes para la prestación del servicio de la siguiente forma:*

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

*14.1. ACOMETIDA. Derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios, la acometida llega hasta el registro de corte general. Para el caso de alcantarillado la acometida es la derivación que parte de la caja de inspección y llega hasta el colector de la red local.*

*(...)*

*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 regirá por el Decreto 951 de 1989, siempre y cuando éste no contradiga lo definido en esta Ley. (...)”*

*ARTÍCULO 28. REDES. Todas las empresas tienen el derecho a construir, operar y modificar sus redes e instalaciones para prestar los servicios públicos, para lo cual cumplirán con los*

*mismos requisitos, y ejercerán las mismas facultades que las leyes y demás normas pertinentes establecen para las entidades oficiales que han estado encargadas de la prestación de los mismos servicios, y las particulares previstas en esta Ley.*

*Las empresas tienen la obligación de efectuar el mantenimiento y reparación de las redes locales, cuyos costos serán a cargo de ellas. (...)* (resaltado fuera de texto)

*Por su parte, los artículos 2.3.1.1.1. y 2.3.1.3.2.2.6. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 sobre el particular señalan:*

*“ARTÍCULO 2.3.1.1.1. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, 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, art. 3).*

*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, art. 3).*

*(...)*

*10. ACOMETIDA DE ACUEDUCTO. Derivación de la red de distribución que se conecta al registro de corte en el inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios la acometida llega hasta el registro de corte general, incluido éste. (Decreto 302 de 2000, art. 3, Modificado por el Decreto 229 de 2002, art. 1).*

*27. INSTALACIÓN INTERNA DE ACUEDUCTO DEL INMUEBLE. Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que integran el sistema de abastecimiento de agua del inmueble, a partir del medidor. Para edificios de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema de abastecimiento de agua del inmueble inmediatamente después de la acometida o del medidor de control. (...)* (subraya fuera de texto)

*De la norma en mención se puede inferir: (i) el diseño, construcción y mantenimiento de la red matriz o primaria está a cargo del prestador, con cargo a las tarifas, (ii) **el diseño y construcción de la red de distribución local o secundaria que conduce el agua desde la red matriz o primaria hasta las acometidas domiciliarias está a cargo del urbanizador; posteriormente, corresponderá a los prestadores su administración, operación y mantenimiento una vez las hayan recibido,** y (iii) el diseño y construcción de las acometidas o redes internas está a cargo del urbanizador, mientras que el mantenimiento se encuentra a cargo del propietario del inmueble. (...)* (negrilla fuera de texto)

De conformidad con el Concepto transcrito y en consideración de lo anotado en la consulta, es preciso mencionar que según corresponda al tipo de red, se determina el responsable de la mismas en cuanto a su diseño, construcción o mantenimiento. De forma particular, respecto a la red secundaria o local, su diseño y construcción se encuentra a cargo del urbanizador quien, de forma posterior, deberá entregarla al prestador del servicio público domiciliario de acueducto para su mantenimiento y demás.

Aspecto que solo se materializa respecto del prestador, siempre que, se reitera, se realice la entrega correspondiente por el urbanizador al prestador, así como al hecho que el diseño y construcción de la red se encuentre de conformidad con lo aprobado por el prestador en la viabilidad o disponibilidad, conforme será desarrollado de forma posterior.

**(ii) Estructuras complementarias para la prestación de servicio público domiciliario de acueducto.**

Como fue expuesto en el numeral anterior, si bien de forma genérica existen tres tipos de redes que permiten la prestación del servicio en cita, no obstante, para situaciones particulares, que pueden obedecer al tipo de suelo o ubicación de los usuarios, entre otros, con el fin de garantizar la prestación del servicio se requiere de una infraestructura complementaria como lo es el sistema de bombeo. Sobre este tema, el citado Concepto SSPD-OJ-2025-390 señaló:

*“(...) Las estructuras complementarias en el servicio público domiciliario de acueducto comprenden, entre otras, los sistemas de bombeo y sistemas de almacenamiento, los cuales, como se desprende del artículo 2.1.2.1.4.3.7., entre otros, de la Resolución CRA 943 de 2021, pueden hacer parte de las diferentes actividades que conforman la prestación del servicio de acueducto.*

*De esta forma, el sistema de bombeo puede estar en la actividad de producción/captación, producción/tratamiento, transporte/conducción y distribución. Por su parte, el almacenamiento a través de tanques, se puede presentar en la actividad de producción/aducción, producción/almacenamiento y en distribución.*

*Estas actividades de almacenamiento y bombeo, se definen en el artículo 256 de la Resolución MVCT 330 de 2017 – RAS de la siguiente forma:*

*“ARTÍCULO 256. DEFINICIONES. Adóptense las siguientes definiciones para efectos de la interpretación y aplicación de las disposiciones generales del presente reglamento:*

*(...)*

*ESTACIÓN DE BOMBEO. Componente destinado a aumentar la presión del agua con el objeto de transportarla a estructuras más elevadas. (...)*

*En este sentido, dichas actividades no obstante ser complementarias a otras actividades del servicio público domiciliario de acueducto, las mismas se encuentran presentes en diferentes escenarios y redes, según se considere necesario para garantizar la continuidad y calidad en la prestación del servicio, aspecto que puede ser verificado a partir de las definiciones contenidas en el artículo 2.4.2.1.2. de la Resolución CRA 943 de 2021, así:*

*“ARTÍCULO 2.4.2.1.2. DEFINICIONES. Se tendrán en cuenta las siguientes definiciones, además de las consignadas en la normatividad vigente, para la correcta interpretación del presente Título:*

*a. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ACUEDUCTO: Es el conjunto de elementos requeridos para el desarrollo de las actividades de los subsistemas de producción (captación, aducción, tratamiento), transporte y distribución de agua potable, **incluyendo el almacenamiento (conformado por los tanques de almacenamiento y/o compensación), el cual puede ser parte de una o varias de las actividades de los diferentes subsistemas.***

*(...)*

*o. SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE: Es el conjunto de redes, incluyendo las redes locales definidas por el numeral 14.17 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994 y en el Decreto 3050 de 2013 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, accesorios, **equipos de bombeo y/o tanques de almacenamiento** y/o compensación, en caso de que existan, ubicados a partir del punto en que termina el subsistema de suministro o transporte y hasta la acometida del usuario final.*

*p. SUBSISTEMA DE PRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE: Es el conjunto de infraestructura, redes, equipos, tuberías y accesorios empleados por una persona prestadora para las actividades de captación, aducción, tratamiento y **almacenamiento de agua**, y que se encuentran ubicados hasta el punto donde inicia el subsistema de transporte o distribución.*

*(...)*

*s. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE DE AGUA POTABLE: Es el conjunto de redes, tuberías, accesorios, **tanques de almacenamiento** y/o compensación **y equipos de bombeo** empleados por un proveedor para el transporte de agua potable, desde la planta de tratamiento hasta los tanques de distribución, a partir de los cuales se alimenta el subsistema de distribución de agua potable.*

*t. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE DE AGUAS RESIDUALES: Es el conjunto de redes, interceptores, accesorios, estructuras, **tanques de almacenamiento y/o equipos de bombeo**, en caso de que existan, empleados por un proveedor para el transporte de agua, desde los puntos donde termina el subsistema de recolección y hasta el punto donde inicia el subsistema de tratamiento y/o disposición final de aguas residuales. (...)” (resaltado fuera de texto)*

*Conforme con las anteriores definiciones, es preciso mencionar, en el marco de la consulta, que los sistemas o estructuras complementarias del servicio público de acueducto, entendidas como aquellas estructuras especiales y diferentes a las tuberías y redes convencionales para la prestación del servicio, además de ser utilizadas en diferentes actividades de la cadena de prestación del servicio, como lo es la producción, el transporte o la distribución, conlleva a su vez, a que puedan pertenecer a la red matriz o primario o a la red local o secundaria. Lo anterior, en la medida que será determinable ante el proyecto particular y específico de que se trate.*

*En línea con lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica en el Concepto SSPD-OJ-2023-076 señaló:*

***“(...) si bien la consulta realizada corresponde únicamente al servicio de alcantarillado, se presenta una situación similar para el servicio de acueducto, en donde podría darse el bombeo de agua cruda y/o potable en las actividades de captación (Por ejemplo, cuando se captan aguas subterráneas), aducción (rebombes para el transporte del agua cruda hasta la PTAP), tratamiento, conducción y distribución (según las condiciones topográficas).***

***Como se señala previamente, el bombeo podría darse en cualquier punto del sistema, si es que se requiere transportar el agua a estructuras más elevadas, lo cual dependerá exclusivamente de las condiciones particulares de cada circunstancia particular que se pueda presentar conforme a las condiciones topográficas, caudal transportado, entre otras. **Por ende, su diseño y construcción no necesariamente va a estar a cargo de los urbanizadores.*****

***De acuerdo con los Artículos 53, 54, 56, 78, 100 (Dentro del sistema del servicio de Acueducto), 160 a 163, 166 y 188 (Dentro de los sistemas de alcantarillado) de la Resolución 330 de 2017 Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS, **pueden existir estaciones de bombeo en las diferentes actividades de las cadenas de suministro de los servicios públicos señalados.*****

***Conforme a lo anterior, la operación de una estación de bombeo resulta ser una actividad propia derivada de la operación de cualquiera de las actividades de la cadena de suministro, incluyendo las actividades complementarias.” (subraya fuera de texto)***

***En este contexto, una estación de bombeo o un tanque de almacenamiento pueden hacer parte de cualquier punto del sistema de acueducto. No obstante, esto dependerá exclusivamente de las condiciones particulares de cada sistema, atendiendo, por ejemplo, a las condiciones topográficas del área, el caudal transportado, entre otras. (...).”***

De lo anterior, se puede concluir que la infraestructura de una estación de bombeo puede estar relacionada con una actividad propia derivada de cualquiera de las que hacen parte de la cadena de suministro del servicio público domiciliario de acueducto, incluyendo sus actividades complementarias, por lo cual, constituye una labor propia de un sistema que es utilizado en diferentes contextos para elevar y extraer agua de un punto bajo a uno elevado.

En este sentido, debe ser verificado lo que sobre el particular haya determinado el prestador del servicio en la viabilidad y disponibilidad del mismo, por ser este quien, además de realizar la prestación de forma posterior, recibirá y administrará la infraestructura desarrollada por el urbanizador o parcelador, según cada caso en particular.

### **(iii) Viabilidad y disponibilidad del servicio público domiciliario de acueducto.**

Frente al tema de la viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, la Ley 1537 de 2012 en su artículo 50 señala:

***“ARTÍCULO 50. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, están obligados a otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos efectivamente a usuarios finales, en los suelos legalmente habilitados para el efecto, incluyendo los nuevos sometidos al tratamiento de desarrollo, renovación urbana o consolidación, salvo que***

demuestren, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la recepción de la solicitud de licencia respectiva, no contar con capacidad ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, en los términos y condiciones que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En caso de que la Superintendencia compruebe que la empresa no cuenta con la capacidad, *el ente territorial a fin de desarrollar los proyectos previstos en la presente ley, adelantará las acciones necesarias para asegurar la financiación de la infraestructura requerida o aplicar lo establecido en los parágrafos 4o y 5o del artículo 16 de la Ley 1469 de 2011. Igualmente, el Gobierno Nacional podrá apoyar la financiación y desarrollo de estos proyectos en el marco de la política de Agua Potable y Saneamiento Básico.* (subraya fuera de texto)

La anterior norma fue reglamentada por el Decreto 3050 de 2013, a su vez compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 2.3.1.1.1, numeral 9, refiere al certificado de viabilidad y disponibilidad de los servicios públicos indicando:

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

*(...)*

*9. CERTIFICACIÓN DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Dicho acto tendrá una vigencia mínima de dos (2) años para que con base en él se trámite la licencia de urbanización.” (subraya fuera de texto)*

Bajo el contexto anterior, la viabilidad y disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado, de acuerdo con lo previsto en el capítulo segundo de la tercera parte del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, es un trámite que deben efectuar los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, dentro de las áreas del perímetro urbano cuando le sean solicitadas por los usuarios o por los urbanizadores. Las disposiciones contenidas en el capítulo mencionado señalan:

*“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 cuáles 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 cuáles 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 4).

**ARTÍCULO 2.3.1.2.5. TÉRMINO PARA RESOLVER LA SOLICITUD DE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA. Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado deberán decidir sobre la solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de los mencionados servicios, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de recepción de la solicitud presentada por el interesado. En todo caso ante la falta de respuesta se podrá acudir a los mecanismos legales para la protección del derecho de petición (Decreto 3050 de 2013, artículo 5).**

**ARTÍCULO 2.3.1.2.6. PRESTACIÓN EFECTIVA DE LOS SERVICIOS PARA PREDIOS UBICADOS EN SECTORES URBANIZADOS. Los prestadores de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado tienen la obligación de suministrar efectivamente los servicios a los predios urbanizados y/o que cuenten con licencia de construcción. Para el efecto, deberán atender las disposiciones de ordenamiento territorial y adecuar su sistema de prestación a las densidades, aprovechamientos urbanísticos y usos definidos por las normas urbanísticas vigentes, sin que en ningún caso puedan trasladar dicha responsabilidad a los titulares de las licencias de construcción mediante la exigencia de requisitos no previstos en la ley. El titular de la licencia de construcción deberá solicitar su vinculación como usuario al prestador, la cuál (sic) deberá ser atendida en un término no mayor a quince (15) días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud.**

**PARÁGRAFO. Para el efecto de lo dispuesto en el presente artículo, los prestadores de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y/o alcantarillado deben articular sus planes de ampliación de prestación del servicio, sus planes de inversión y demás fuente de financiación, con las decisiones de ordenamiento contenidas en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, así como (sic) con los programas de ejecución de los planes de ordenamiento contenidos en los planes de desarrollo municipales y distritales. (Decreto 3050 de 2013, artículo 6).” (resaltado fuera de texto)**

Así las cosas, se entiende que el certificado de viabilidad y disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado, es un trámite que es solicitado por los urbanizadores (parcelador), a los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, dentro de las áreas del perímetro urbano.

De igual forma, según la de las normas trascritas, dicha certificación se solicita por el urbanizador o parcelador, cuando tiene proyectos urbanísticos y se está tramitando la licencia respectiva, para que se pueda tener acceso a los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado. Los prestadores tienen la obligación de expedir dicha certificación y prestar los servicios en los suelos que se encuentren habilitados para el efecto, teniendo una vigencia mínima de dos años.

En todo caso, le asiste la obligación al urbanizador o constructor de acatar lo señalado por el prestador en el certificado de disponibilidad y viabilidad, así como al prestador de supervisar técnicamente la ejecución de las obras adelantadas por el urbanizador, para posteriormente recibir la infraestructura de estos servicios.

Lo anterior, considerando que el prestador para decidir la solicitud de viabilidad y disponibilidad en el área urbana cuenta con 45 días calendario siguientes a la fecha de la solicitud. A su vez, la prestación del servicio la deberán realizar en los predios urbanizados o que cuenten con licencia de construcción. Para el efecto, el titular de la licencia de construcción debe solicitar la vinculación como usuario, la cual debe ser decidida por el prestador en un término no mayor a 15 días hábiles a partir de la presentación.

**(iv) Medición del consumo del servicio público domiciliario de acueducto en propiedades horizontales.**

Es importante señalar que el numeral 9.1, artículo 9, Ley 142 de 1994 consagra el derecho que tienen los usuarios de los servicios públicos domiciliarios, a obtener del prestador la medición real de su consumo mediante el uso de los instrumentos tecnológicos que estén dispuestos para tal fin.

Lo anterior, en virtud de que la regla general en materia de medición del consumo es que esta se realice a través de la diferencia de lecturas que arroja el medidor individual entre un periodo de facturación y otro, de forma excepcional, los prestadores podrán determinar la medición por promedio o aforo.

En cuanto a los instrumentos que se utilizan para la medición del servicio públicos domiciliario de acueducto, el artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala:

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

*(...)*

*32. MEDIDOR INDIVIDUAL. Dispositivo que mide y acumula el consumo de agua de un usuario del sistema de acueducto.*

*33. MEDIDOR DE CONTROL. Dispositivo propiedad del prestador del servicio de acueducto, empleado para verificar o controlar temporal o permanentemente el suministro de agua y la existencia de posibles consumos no medidos a un suscriptor o usuario. Su lectura no debe emplearse en la facturación de consumos.*

*34. MEDIDOR GENERAL O TOTALIZADOR. Dispositivo instalado en unidades inmobiliarias para medir y acumular el consumo total de agua. (...)*”

Ahora bien, para el servicio público domiciliario de acueducto, expresamente los artículos 2.3.1.3.2.3.12. y 2.3.1.3.2.3.13 señalan:

*“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 cuál 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 verificar la 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.*

*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 cómo la diferencia entre el volumen registrado por el medidor general y la suma de los consumos registrados por los medidores individuales.*” (resaltado fuera de texto)

De conformidad con la norma en cita, cada acometida debe tener un medidor de acueducto individual así:

- Para los casos de propiedad horizontal, es decir edificios o unidades inmobiliarias cerradas, la regla general es que las zonas comunes deben tener medidores individuales; sin embargo, cuando esto no es técnicamente posible, el artículo 2.3.1.3.2.3.13 del citado Decreto dispone que se debe instalar un medidor totalizador o medidor general que permita determinar el consumo de las áreas comunes, a través de la diferencia entre el volumen registrado por el medidor general y la suma de los consumos registrados por los medidores individuales.

En este sentido, este medidor solo será utilizado para realizar el cobro del consumo de dichas áreas comunes, se reitera, en aquellos casos que no exista medición individual de las áreas comunes.

- El medidor de control **podrá** ser instalado en aquellas edificios o unidades inmobiliarias cerradas y será ubicado inmediatamente aguas debajo de la acometida. Este tipo de medidor, según la definición antes citada del numeral 33, artículo 2.3.1.1.1, Decreto 1077 de 2015, será de propiedad del prestador, servirá para verificar la existencia de consumos no medidos y su lectura NO se empleará en la facturación de consumos. Aunado a que no será obligatorio para el prestador la instalación de estos instrumentos, en la medida que la norma señala que es facultativo su empleo para verificar el suministro y pérdidas de agua

Frente a este tema, esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2023-121 señaló:

*“(…) En efecto, mientras el medidor individual está destinado a efectuar la medición del consumo de un usuario específico, el medidor de control tiene como objeto controlar el suministro de agua a un usuario, con el propósito de detectar posibles consumos no medidos, y a su vez, el medidor totalizador, cuya instalación se realiza en unidades inmobiliarias, esto es, en conjuntos de edificios o casas, tiene como finalidad, medir la totalidad del agua que se consume en dicha unidad.*

*En este sentido y teniendo en cuenta lo dispuesto en el referido artículo 2.3.1.3.2.3.13. del Decreto 1077 de 2015, la regla general en materia de medición de unidades inmobiliarias cerradas es que tanto las unidades habitacionales o no residenciales que conforman una copropiedad, como sus áreas comunes, cuenten con dispositivos de medida individuales que permitan facturar los consumos. Ahora, de forma excepcional, es decir, cuando técnicamente no sea posible la medición individual del consumo de áreas comunes, se deberá instalar un medidor general o totalizador en la acometida.*

*Al respecto, es necesario recalcar que, si bien los medidores generales o totalizadores pueden ser utilizados para medir los consumos de las zonas comunes, ello solo será factible de forma “excepcional”, pues la regla general consagrada legal y regulatoriamente, como se indicó, es que las áreas comunes cuenten con instrumentos de micromedición individuales, a través de los cuales sea posible efectuar la facturación del consumo de las mismas, sin que tales dispositivos puedan ser usados para cobrar presuntas pérdidas por consumos no medidos.” (subraya fuera de texto)*

En cuanto al régimen de propiedad horizontal, regulado por la Ley 675 de 2001, se establecen los derechos y deberes que deben cumplir los predios sometidos a este, en el cual concurren

dos formas de dominio así: (i) los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y (ii) los derechos de copropiedad sobre bienes comunes. En este sentido, los artículos 29 y 32 ibídem establecen:

*“ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (...)” (resaltado fuera de texto)*

*“ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”*

*PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.*

*Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.” (resaltado fuera de texto)*

Frente a este tema, a través de Concepto SSPD-OJ-2021-877 esta Oficina indicó:

*“(...) De lo anterior, es válido resaltar que la propiedad horizontal se constituye como una persona jurídica distinta de los titulares del derecho de dominio de los bienes privados que la integran. Su objeto será: (i) administrar los bienes y servicios comunes, (ii) manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y (iii) hacer cumplir el reglamento de la propiedad horizontal.*

*Ahora bien, en cuanto a las atribuciones de la propiedad horizontal frente a los servicios públicos domiciliarios, la norma fue clara al facultar a la propiedad horizontal a constituirse como usuaria única frente a los prestadores de servicios públicos domiciliarios para el cobro de estos servicios en las zonas comunes.*

*Con respecto a la prestación de los servicios públicos domiciliarios en los bienes inmuebles privados, en principio, será el usuario o suscriptor quien tendrá la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos contemplados en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994. Sin embargo, teniendo en cuenta que la propiedad horizontal también se rige por su propio reglamento, se deberá acudir a las disposiciones sobre los servicios públicos contempladas en dicho reglamento, así como las facultades concedidas por la asamblea general al representante legal o administrador. (...)* (S}subraya fuera de texto)

Así las cosas, una vez esté constituida la propiedad horizontal con sus respectivos bienes inmuebles privados, la propiedad horizontal será considerada como usuaria única frente a los servicios públicos domiciliarios en zonas comunes y, respecto a los bienes inmuebles legal y formalmente individualizados, se considerará usuario o suscriptor, quien tenga la titularidad y legitimidad para ejercer los derechos, es decir, el propietario, usuario y/o suscriptor, del inmueble donde se presta el servicio, figuras que pueden confluir en una misma persona.

Ahora bien, cuando los edificios o conjuntos multifamiliares superen las 12 unidades habitacionales, será obligatorio instalar un medidor totalizador en la acometida y medidores individuales en cada uno de los apartamentos o unidades habitacionales, de conformidad con lo establecido en el numeral 2, artículo 75 de la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial, modificado por la Resolución 799 de 2021, establece:

*“ARTÍCULO 75. MICROMEDIDORES. La instalación y operación de los micromedidores deben realizarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:*

*(...)*

- 2. En el caso de edificios o conjuntos multifamiliares que superen las doce (12) unidades habitacionales, se debe instalar un medidor totalizador en la acometida. También deben existir medidores individuales en cada uno de los apartamentos o interiores que conformen el edificio o conjunto multifamiliar. (...)* (subraya fuera de texto)

Bajo este contexto normativo, se reafirma que la regla general en relación con el servicio público domiciliario de acueducto para las zonas comunes en propiedades horizontales, consiste en la medición a través de medidores individuales, en caso de no ser viable, se realice mediante la instalación de un medidor totalizador o medidor general, el cual como ya se dijo, permitirá medir el consumo según la diferencia entre el volumen registrado por el medidor general y la suma de los consumos registrados por los medidores individuales, así mismo se realizará el cobro.

De esta forma, se debe diferenciar entre el medidor general o totalizador con el medidor de control, entendiendo que el primero es el que sirve para hacer la medición en zonas comunes en caso de no existir medidor individual en estas zonas. En cuanto al medidor de control, se utilizará para detectar y verificar el suministro de agua y la existencia de posibles consumos no medidos a un suscriptor o usuario específico, es decir, no se usa para medir el consumo en zonas comunes. Sobre el particular esta Oficina en Concepto SSPD-OJ-2023-432 señaló:

*“(...) Sobre este particular se reitera que, el medidor general que se utiliza para la medición de las zonas comunes en el caso mencionado, es diferente al medidor de control, el cual no puede ser empleado para facturar el consumo, por expresa prohibición establecida en la norma (art. 2.3.1.1.1., DUR 1077/2015), ya que el uso de este dispositivo por parte del prestador, es para detectar y verificar el suministro de agua y la existencia de posibles consumos no medidos a un suscriptor o usuario, y no para efectuar la facturación pertinente.*

*Al respecto es importante resaltar que, en referencia a las obligaciones del usuario frente al dispositivo de medida, el artículo 144 de la Ley 142 de 1994, dispone:*

*“(...) 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).

En este entendido, de considerar a la propiedad horizontal como usuaria única, cuando así lo ha solicitado ante los prestadores de servicios públicos domiciliarios, la medición de estos servicios en las zonas comunes se deberá realizar a través de un micromedidor. No obstante, cuando la propiedad horizontal no ha solicitado ser tratada como usuaria única, el legislador estimó que el cobro del servicio deberá efectuarse con base en la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Ahora, cuando la copropiedad no ha solicitado medidor individual para zonas comunes, esta situación no absuelve al prestador del deber de determinar y facturar el consumo correspondiente a dichas áreas, ya que de no hacerlo, el usuario no estaría obligado a pagarlo. Para tal fin, la Ley autoriza al prestador a determinar el consumo de las zonas comunes mediante la diferencia entre la medición del totalizador y las mediciones individuales de cada copropietario,.

A su vez, se debe diferenciar entre el medidor general o totalizador con el medidor de control, entendiendo que el primero sirve para hacer la medición en zonas comunes cuando estas no tienen medidor individual. Por su parte, el medidor de control se utilizará para detectar y verificar el suministro de agua ante la existencia de posibles consumos no medidos, sin embargo, no podrá ser utilizado para realizar la facturación del consumo.

Finalmente, es de precisar que el consumo y pago de los servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes, atiende a lo señalado sobre las expensas comunes a las cuales alude el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, antes citado, cuando menciona que los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de dichas expensas necesarias para atender las obligaciones respecto de bienes comunes, lo cual atenderá a lo acordado en el reglamento de propiedad horizontal.

## CONCLUSIONES

De acuerdo con las consideraciones expuestas, se procede a dar respuesta a los interrogantes presentados en el escrito de consulta, como a continuación sigue:

1. **“¿El parcelador está en la obligación de administrar el sistema de bombeo común y redes de acueducto comunes de la parcelación en propiedad horizontal, además realizar los mantenimientos preventivos y reparación de daños?”**

Considerando que el parcelador puede ser, a su vez, el urbanizador, deberá verificarse lo señalado en el numeral primero de los considerandos del presente concepto, en el sentido de determinar, de conformidad con la clasificación de las redes, a qué tipo de red refiere el sistema de bombeo y demás infraestructura respecto de la cual se pretende el mantenimiento preventivo o la reparación. Lo anterior, con el fin de establecer el responsable en asumir y realizar tanto el mantenimiento como la reparación.

No obstante, de ser considerado que corresponde al prestador, en todo caso deberá verificarse que el parcelador o urbanizador haya acotado de forma previa lo correspondiente a la viabilidad y disponibilidad del servicio público domiciliario de acueducto, desarrollado en el numeral tercero

de los considerandos del presente Concepto. Tratándose de redes secundarias o locales, deberá observarse, además, el cumplimiento en cuanto a la entrega de la infraestructura desarrollada por el parcelador o urbanizador al prestador del servicio.

Finalmente, en consideración del principio de la autonomía de la voluntad y la normativa que rige la propiedad horizontal y ante las particularidades de cada situación, entre otras, en cuanto a la clasificación del uso del suelo, deberá verificarse lo acordado o establecido en el reglamento de la propiedad horizontal o convenios particulares de esta o el urbanizado con el prestador del servicio de la zona.

**2. “¿Quién debe pagar los gastos por mantenimientos preventivos, reparaciones de daños y pago de facturas de acueducto y energía eléctrica del sistema de bombeo de la parcelación?”**

Para dar respuesta a esta pregunta se deben diferenciar dos momentos:

Durante la etapa de construcción o parcelación, se entiende que el parcelador, como responsable de la autoprestación de los servicios públicos, debe asegurarse que la infraestructura para prestar los servicios públicos domiciliarios funcione. Sobre el particular, el inciso tercero, artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 indica: “(...) *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. (...)*”

Una vez entregadas las redes secundarias del servicio público domiciliario de acueducto, la norma en mención, a través del inciso cuarto, establece: “(...) *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. (...)*” (subraya fuera de texto).

De esta forma, de realizar la prestación un prestador del servicio público domiciliario de acueducto, le corresponderá la operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión de los sistemas o redes a través de los cuales se realiza la prestación del servicio, siempre que se haya acotado lo mencionado en la norma, de conformidad con lo mencionado en los numerales (i), (ii) y (iii) del presente concepto.

Ahora bien, según cada caso en particular, así como de lo considerado respecto de bienes comunes y de propiedad de la copropiedad, tales como, sistemas o redes propias de la prestación del servicio, una vez constituida la propiedad horizontal, conforme con lo establecido por el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, la persona jurídica que surge administrará los bienes y servicios comunes en atención de lo acordado en el reglamento de la copropiedad.

**3. “¿El parcelador está en la obligación de pagar el consumo de agua facturado en el macromedidor?”**

El párrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001 señala:

*“(...) PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso*

***de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. (...)*** (resaltado fuera de texto)

Conforme con la norma en cita, aunado a lo señalado en el numeral (iv) de los considerando del presente concepto, de no existir para las áreas comunes de la copropiedad medición individual y por tanto, existir un medidor totalizador o macromedidor respecto del cual el prestador del servicio determina el consumo de las zonas comunes, restando del medidor totalizador o macromedidor los consumos o lecturas de los medidores individuales, el consumo corresponderá a la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, la cual debe propender por la correcta administración de los bienes y servicios comunes, conforme con lo establecido en el reglamento de la propiedad horizontal, según se establece en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001.

Lo anterior, aunado a lo consagrado en el artículo 29 *ibidem* al señalar: “*Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (...)*”

En todo caso, deberá verificarse en cada caso particular las situaciones y acuerdos que hayan realizado los copropietarios con el urbanizador o parcelador, así como, los aspectos acordados respecto de la prestación del servicio con el prestador, aunado a lo consagrado y acordado en el reglamento de la propiedad horizontal.

**4. “¿El costo de la factura del macromedidor se debe cobrar vía cuota de administración a todos los copropietarios del conjunto, es decir, a todos los lotes y casas, conforme a su coeficiente de copropiedad?”**

Se reitera nuevamente lo señalado el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 en cuanto a que “Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes (...)”, por lo cual los cobros que se generen por el consumo de agua en zonas comunes deberá ser asumido por la copropiedad de su presupuesto, el cual se nutre con el pago de las cuotas de administración, cuyo fin es cubrir el mantenimiento y funcionamiento de los bienes comunes y el pago de los servicios comunes esenciales: Dichas cuotas, son calculadas según el coeficiente de propiedad de cada inmueble, conforme con la definición de “coeficientes de copropiedad” señalada en el artículo 3 *ibidem* al mencionar:

*“(...) COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. (...)”*

En este sentido, se debe verificar en cada caso particular los bienes privados y comunes que conforman la copropiedad, las expensas acordadas y demás en el reglamento de copropiedad, que permita establecer los copropietarios, así como los obligados a las expensas comunes y con ello, la asunción de las obligaciones respecto de los bienes comunes y los servicios públicos a

cargo de la persona jurídica de la Propiedad Horizontal conformada por “*Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto (...)*”

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,

**OLGA LUCIA MORENO GONZÁLEZ**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**