SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

CONCEPTO 501 DE 2019

(septiembre 6)

XXXXXXXXXXXXXXX

Ref. Su solicitud de Concepto[1]

COMPETENCIA Y ALCANCE DEL CONCEPTO

De conformidad con lo establecido en el numeral 2o del artículo 11 del Decreto 990 de 2002[2], corresponde a la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios - Superservicios, "…absolver las consultas jurídicas externas relativas a los servicios públicos domiciliarios".

En desarrollo de tal función, la respuesta se emite conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011[3], sustituido por el artículo 1o de la Ley 1755 de 2015[4], es decir, que la respuesta corresponde a una interpretación jurídica de la normativa que conforma el Régimen de los servicios públicos domiciliarios, y que realiza esta oficina como área encargada de absolver las consultas jurídicas externas, dentro del marco de competencia de la entidad y de manera general respecto del tema jurídico planteado, razón por la cual, los criterios contenidos en los conceptos, no son vinculantes ni de obligatorio cumplimiento.

De igual manera, teniendo en cuenta lo previsto en el parágrafo 1o del artículo 79 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001, esta Superintendencia no puede exigir, que los actos o contratos de un prestador de servicios públicos domiciliarios, se sometan a aprobación previa suya, ya que de hacerlo incurriría en una extralimitación de funciones, así como en la realización de actos de coadministración a sus vigiladas.

RESUMEN

Son responsabilidades del urbanizador las de (i) elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras, (ii) ejecutar y construir los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos y (iii) entregar dichas redes a los prestadores para su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión.

Asimismo, 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 públicos domiciliarios, sin embargo, el traslado de dichos cobros a los compradores inmobiliarios dependerán de las condiciones en que se haya ofrecido el proyecto.

CONSULTA

En la comunicación de la referencia, se plantean las siguientes preguntas:

“Compré un proyecto de apartamento sobre planos en (…), el cual recibí físicamente el pasado 12 de abril. Al recibir la constructora me indicó que iba a efectuar el cobro por servicios públicos. Sobre esto tengo varias dudas, ¿está dentro la Ley que una constructora efectúe cobros por servicios públicos?

Considero que el cobro que están efectuando es excesivo y no tengo forma de validar el cálculo que realizan, el apartamento hasta hoy se encuentra desocupado por lo que no entiendo a que puede corresponder un cobro de energía por $93.000 mensuales y de acueducto por 53.827 mensuales. La fecha de legalización de redes fue el 30 de abril de 2019. Es decir, si el cobro procediera sería por 18 días son embargo me están cobrando 18 días de energía y 48 de acueducto.”

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Ley 142 de 1994[5]

Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015[6]

Concepto SSPD-OJ-2017-1012

CONSIDERACIONES

En relación con su consulta, es preciso advertir, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se emiten con el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo[7], razón por la cual no tienen carácter obligatorio ni vinculante y que no pueden emitirse frente a situaciones concretas como las que se expone, máxime cuando dichas situaciones ya han sido puestas en conocimiento de los funcionarios competentes para su análisis al interior de esta Superintendencia.

Es así, que el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al regular el derecho de efectuar consultas señala lo siguiente:

“Artículo 28.- Alcance de los Conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.” (negrilla fuera del texto original).

Así las cosas, los conceptos emitidos por la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios en respuesta a un derecho de petición de consultas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo son orientaciones y puntos de vista que cumplen tanto una función didáctica como de comunicación con los usuarios y los particulares en general.

De otra parte, es importante que se tenga en cuenta que de conformidad con lo establecido en el parágrafo primero[8] del artículo 79 de la Ley 142 de 1994[9], modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001[10] esta Superintendencia no puede exigir que los actos o contratos de los prestadores de servicios públicos se sometan a su aprobación, ya que el ámbito de su competencia en relación con éstos, se contrae de forma exclusiva a vigilar y controlar el cumplimiento de aquellos que se celebren entre los prestadores y los usuarios, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 79 de la Ley 142 de 1994.

Lo contrario podría configurar extralimitación de funciones, así como la realización de actos de coadministración a sus vigiladas.

Es por tales razones que esta Oficina, en desarrollo de su función consultiva, no puede referirse a casos concretos como al que usted se refiere, ni tampoco puede emitir respuestas con carácter obligatorio para su destinatario, que creen, modifiquen o extingan situaciones jurídicas particulares y concretas.

En todo caso y de manera ilustrativa, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, es responsabilidad de los urbanizadores la de entregar los predios que construyan, debidamente conectados a las redes que permitirán la provisión de servicios públicos domiciliarios. Al respecto, es preciso traer a colación lo ya manifestado por esta Oficina a través de Concepto SSPD-OJ-2017-1012, en el que se indicó:

“El artículo 2.14 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015 señala que un lote urbanizado es aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, por su parte, el artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.2 señala que las licencias de urbanismo que se otorguen deben hacer expresa referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, el artículo 2.1.1.1.3.3.3 que indica que la viabilidad de proyectos de vivienda urbana de interés social nueva sólo se emitirá previa verificación de la existencia de una licencia de urbanización y/o construcción que haga referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios, y que deberá acompañarse con certificado de disponibilidad de tales servicios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente, el artículo 2.2.1.1 define la actuación de urbanización como el

conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y la disponibilidad inmediata de estos como la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes, 2.2.2.1.2.2.3 según el cual los Planes de Ordenamiento Territorial deben identificar, señalar y delimitar la localización de las redes de servicios públicos, y 2.2.2.1.4.1.3, 2.2.6.1.2.4.2, entre muchos otros que reiteran la citada obligación.

Particularmente, el artículo 2.3.1.2.4 señala lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.”

De acuerdo con lo indicado anteriormente, son responsabilidades del urbanizador las de (i) elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras, (ii) ejecutar y construir los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos y (iii) entregar dichas redes a los prestadores para su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión.

Asimismo, en el citado concepto, se expuso que 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 públicos domiciliarios, de tal manera que los compradores de sus proyectos deben recibir las unidades inmobiliarias con las conexiones a las redes de servicios públicos que permitirán su provisión.

Ahora bien, es preciso traer a colación lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 130 de la Ley 142 de 1994, según el cual "[e]n la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio."

En ese orden de ideas, en relación con las unidades inmobiliarias cuyas ventas se hayan formalizado, el contrato existente de servicios públicos entre urbanizador y el prestador se entenderá cedido.

Para los efectos del presente concepto, es preciso mencionar que la peticionaria no es clara al momento de especificar los cobros que el urbanizador le ha trasladado, en donde se podría inferir como un primer escenario que los mismos pueden referirse a las instalaciones de las redes, cobros que dependerán de las condiciones en que se haya ofrecido el proyecto, el cual, si se encuentra sometido a propiedad horizontal, dependerá del correspondiente reglamento, en virtud de lo previsto en la Ley 675 de 2001.

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/?q=normativa, donde encontrará la normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente

ANA KARINA MÉNDEZ FERNÁNDEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

<NOTAS DE PIE DE PÁGINA>.

1. Radicado 20195290784852

TEMA: INFRAESTRUCTURA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Subtemas: Responsabilidad del urbanizador.

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

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

4. "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."

5. "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos y se dictan otras disposiciones"

6. "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

7. Ley 1437 de 2011.

8. "PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso, el Superintendente podrá exigir que ningún acto o contrato de una empresa de servicios públicos se someta a aprobación previa suya. El Superintendente podrá, pero no está obligado, visitar las empresas sometidas a su vigilancia, o pedirles informaciones, sino cuando haya un motivo especial que lo amerite."

9. "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones".

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

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