

SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS CONCEPTO 935 DE 2018

Ref. Su solicitud de Concepto (diciembre 19)

COMPETENCIA Y ALCANCE DEL CONCEPTO

De conformidad con lo establecido en el numeral 2o del artículo 11 del Decreto 990 de 2002, 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, sustituido por [el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015](#), es decir, que 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

Si bien el acceso a los servicios públicos domiciliarios es un derecho, no es un derecho absoluto, ya que para acceder al mismo, es necesario cumplir con los requerimientos legales y técnicos establecidos, garantizando los presupuestos económicos, técnicos y de seguridad exigidos. En efecto, en cuanto al servicio de gas combustible, se deben observar los contenidos en el Código de Distribución de Gas, expedido por la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG (Resolución CREG-67 de 1995).

Ahora bien, sobre la posibilidad de que los urbanizadores y/o constructores, puedan ofrecer los proyectos inmobiliarios sin el servicio de gas combustible, es de mencionar que no existe en las disposiciones legales y regulatorias que conforman el régimen de los servicios públicos domiciliarios, una norma que los obligue a ofrecer estos proyectos con dicho servicio, por lo que la oferta comporta en sí misma, un acuerdo de voluntades entre el urbanizador o constructor y el usuario potencial del servicio, cuestión que se encuentra por fuera de la órbita de competencia de la entidad.

Lo anterior en razón a que el régimen de los servicios públicos domiciliarios no se refiere al concepto de servicios obligatorios, y mucho menos lo hace, desde una óptica de desarrollo inmobiliario que, por demás está decir, no se contempla desde la perspectiva del citado régimen. En todo caso, ha de indicarse que tras revisar el Decreto Único Reglamentario No 1077 de 2015, en los apartes referidos a su sección de urbanismo, se encuentra que la construcción de proyectos inmobiliarios debe dotarse de los

servicios públicos disponibles, y especialmente los de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

CONSULTA

Se solicita a esta Oficina Jurídica en la comunicación de consulta, resolver los siguientes interrogantes:

“1. ¿Se indique si de conformidad con la normatividad vigente sobre el Servicio Público de Gas Natural, este servicio es considerado obligatorio en todos los proyectos inmobiliarios?

2. ¿Se indique sí de conformidad con la normatividad vigente sobre el Servicio Público de Gas Natural, es viable jurídicamente que un constructor y/o urbanizador ofrezca un proyecto inmobiliario sin el servicio público antes indicado?”

NORMATIVA Y DOCTRINA APLICABLE

Leyes 142 de 1994 y 143 de 1994, Decretos Únicos Reglamentarios 1073 y 1077 de 2015 Resolución CREG 67 de 1995

CONSIDERACIONES

Resulta prioritario indicar, que si bien el acceso a los servicios públicos domiciliarios es un derecho, este no es absoluto, ya que para acceder al mismo, es necesario cumplir con los requerimientos legales y técnicos, exigidos por la ley y el prestador, garantizando los presupuestos económicos, técnicos y de seguridad correspondientes, entre ellos, los contenidos en el Código de Distribución de Gas expedido por la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG (Resolución CREG 67 de 1995). Adicionalmente es de señalar, que no existe en el régimen de los servicios públicos domiciliarios, una disposición que obligue a los constructores o urbanizadores, a ofrecer proyectos inmobiliarios con dicho servicio, por lo que la oferta de las unidades inmobiliarias, en sí misma, se basa en el acuerdo de voluntades que se logre entre el urbanizador o constructor, y el usuario potencial, en las condiciones ofrecidas.

En efecto es de indicar, que el régimen de los servicios públicos domiciliarios, conformado por las disposiciones legales y regulatorias contenidas de forma principal en las Leyes 142 y 143 de 1994, y 689 de 2001, los Decretos Únicos Reglamentarios 1073 y 1077 de 2015 y las resoluciones expedidas por las Comisiones de Regulación de Energía y Gas Combustible y Agua Potable y Saneamiento Básico, no se refiere al concepto de servicios públicos obligatorios, y mucho menos desde una óptica de desarrollo inmobiliario, ya que el mismo no se contempla desde la perspectiva del citado régimen.

De otra parte, al revisar el Decreto Único Reglamentario No 1077 de 2015, en los apartes referidos a la sección de urbanismo, se encuentra que la construcción de proyectos inmobiliarios debe dotarse de los servicios públicos disponibles, y especialmente los de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, sin que se mencione, en ninguna de las disposiciones analizadas, al servicio de gas combustible, lo que se encuentra lógico por la imposibilidad de expansión de redes de tal servicio, por una persona distinta a su distribuidor.

Es así que, por ejemplo, el artículo 2.1.1.1.3.1.2.2 del citado Decreto, señala que son requisitos para la elegibilidad de los planes de soluciones de vivienda, los siguientes:

“Artículo 2.1.1.1.3.1.2.2. **Requisitos para la elegibilidad.** Las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los planes de soluciones de vivienda serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En ausencia de definición como mínimo, deberá exigirse lo siguiente:

(...) b) Los planes de soluciones de vivienda deberán disponer de licencia de urbanismo y de construcción, otorgada conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos. **La licencia de urbanismo que se otorgue deberá hacer expresa referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica,** vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente...”(Negrilla fuera del texto)

A su vez el artículo 2.1.1.1.3.3.3 ibídem, dispone como requisitos para otorgar la viabilidad de proyectos de vivienda urbana de interés social, los siguientes:

“Artículo 2.1.1.1.3.3.3. **Requisitos para otorgar la viabilidad.** La viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva se emitirá previa verificación por parte de la entidad viabilizadora del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, entre otras, y de aquellos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca mediante resolución el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En todo caso, para el otorgamiento de la viabilidad de que aquí se trata, los proyectos de vivienda deberán acreditar, como mínimo, lo siguiente:

(...) e) Licencia de urbanización, cuando esta se requiera, y licencia de construcción otorgadas conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos **con referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica,** vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente...” (Negrilla fuera del texto)

A su turno, el artículo 2.2.1.1 de la misma norma, define la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, y los artículos 2.2.2.1.1.2 y 2.2.2.1.4.1.6, consagran otras disposiciones:

“Artículo 2.2.1.1 **Definiciones.** Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

(...) Disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios. **Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes.** Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan...”

“Artículo 2.2.2.1.1.2 **Prioridades del ordenamiento del territorio.** En la definición del ordenamiento territorial, se tendrán en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del

municipio o distrito y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía que son:

(...) 3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los puertos y aeropuertos **y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico...**”

“Artículo 2.2.2.1.4.1.6 **Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana.** En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción, previa adopción del respectivo plan parcial.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos **y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios**”. (Negrilla fuera del texto)

Finalmente, y para concluir con los ejemplos, el artículo 2.2.6.1.4.8 *ibídem*, dispone lo siguiente:

“Artículo 2.2.6.1.4.8 **Entrega anticipada de cesiones.** Los propietarios de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren dentro del perímetro urbano y no hayan sido objeto de incorporación en los términos del artículo 47 de la Ley 1537 de 2012 modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, se recibirán a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social que estén previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen. La entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, efectuará el recibo físico de la zona de cesión anticipada indicando su destino, para lo cual suscribirá con el propietario la respectiva acta de entrega a la cual deberá anexarse documento que permita la plena identificación física del predio, de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Para la transferencia del área de cesión anticipada para equipamientos públicos, se procederá a otorgar y registrar la escritura de división material dando aplicación al numeral 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto.

Para solicitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelos objeto de entrega de cesiones anticipadas, **se deberá adjuntar la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por los respectivos prestadores de servicios.** En el proyecto se deberá garantizar el acceso directo desde

una vía pública vehicular y accesibilidad al transporte público en las condiciones de la norma urbanística correspondiente. (Negrilla fuera del texto)

De conformidad con lo anterior, se considera que cuando se vaya a expedir una licencia de urbanismo, se deberá tener en cuenta, que servicios se encuentran disponibles en la zona, conforme a las normas vigentes en la materia, asunto que, en todo caso, es de competencia de las autoridades urbanísticas y no de este ente de control.

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 <http://basedoc.superservicios.gov.co/ark-legal/SSPD/index>, donde encontrará la normatividad, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios, así como los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,

MYRIAM PATRICIA PEÑA MARTÍNEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica