



**Superservicios**  
Superintendencia de Servicios  
Públicos Domiciliarios



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 20171330204241

Fecha: 29/03/2017

CJ-F-001 V.1

Página 1 de 4

Bogotá, D.C.,

**CONCEPTO SSPD-OJ-2017-200**

### Ref. Su solicitud de Concepto<sup>1</sup>

*Hemos recibido su solicitud de concepto, en donde pregunta si una zona común puede ser micro medida cuando sólo cuenta con dos puntos hidráulicos en áreas comunes, y si para la medición individual de las áreas comunes se requiere que las unidades inmobiliarias que la componen cuenten con micro medición.*

Antes de cualquier pronunciamiento sobre su solicitud, es preciso señalar que los conceptos que emite esta Oficina Asesora Jurídica se formulan con carácter consultivo, lo que quiere decir que dichos conceptos constituyen orientaciones y puntos de vista que no comprometen la responsabilidad de la Entidad, ni tienen carácter obligatorio ni vinculante. Dichos conceptos se emiten, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, introducido por sustitución por la Ley 1755 de 30 de Junio de 2015.

Por otra parte, de conformidad con lo establecido en el párrafo primero<sup>2</sup> del artículo 79 de la Ley 142 de 1994<sup>3</sup>, modificado por el artículo 13 de la Ley 689 de 2001<sup>4</sup> esta Superintendencia no puede exigir que los actos o contratos de las empresas de servicios públicos se sometan a su aprobación, ya que el ámbito de su competencia en relación con estos, se contrae de manera exclusiva a vigilar y controlar el cumplimiento de aquellos que se celebren entre las empresas y los usuarios (artículo 79.2 de la Ley 142 de 1994).

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

<sup>1</sup> Radicado 20175290097962

Tema: **MEDICIÓN EN ZONAS COMUNES.**

Subtema: La regla general es la medición individual.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones".

<sup>4</sup> "Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994"

Sede principal. Carrera 18 nro. 84-35. Bogotá D C Código postal: 110221  
PBX (1) 691 3005. Fax (1) 691 3059 - [sspd@superservicios.gov.co](mailto:sspd@superservicios.gov.co)  
Línea de atención (1) 691 3006 Bogotá Línea gratuita nacional 01 8000 91 03 05  
NIT: 800.250.984.6

[www.superservicios.gov.co](http://www.superservicios.gov.co) - [sspd@superservicios.gov.co](mailto:sspd@superservicios.gov.co)



Ahora bien, en relación con sus inquietudes y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 142 de 1994, se tiene que es derecho de todos los usuarios, sin atender su condición, obtener de las empresas la medición de sus consumos con instrumentos tecnológicos apropiados.

Por su parte, el artículo 144 ídem señala que los contratos de condiciones uniformes podrán exigir que los usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen sus medidores, y el artículo 146 dispone que tanto la empresa como el usuario tienen derecho a que los consumos se midan y que para los servicios de saneamiento básico, en los que por razones de tipo técnico o de seguridad social no exista medición individual, la comisión definirá los parámetros adecuados para estimar el consumo.

Ahora bien, ninguna norma autoriza a las empresas prestadoras de servicios públicos, o a los prestadores de servicios públicos en general, a exigir condicionamientos para hacer posible el cumplimiento de su deber de medición del consumo con los instrumentos tecnológicos apropiados disponibles. Lo anterior, se confirma con la lectura del artículo 15 del Decreto 302 de 2000, modificado por el artículo 4 del decreto 229 de 2002, que establece lo siguiente:

*"Artículo 4º. El artículo 15 del Decreto 302 de 2000, quedará así:*

*Artículo 15. 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 con dominios, de ser técnicamente posible, cada uno de los inmuebles que lo constituyan deberá tener su medidor individual."*

De conformidad con lo anterior, la regla general, aplicable a las zonas comunes de propiedades horizontales, y con más razón a las unidades inmobiliarias que la componen, indica que para facturar el servicio de acueducto se deben instalar micro medidores a cada uno de los usuarios, y con base en las mediciones arrojadas, proceder a facturar el consumo. Las excepciones a dicha regla son las establecidas en el Artículo 2.1.1.13 de la Resolución CRA 151 de 2001, así como las que se deriven de la imposibilidad técnica de instalar la micro medición.

En cualquier caso, de no ser posible la micro medición, la empresa deberá probar tal imposibilidad, por lo que la sola afirmación de no ser posible la micro medición sin un estudio técnico que la pruebe carece de valor frente al régimen de los servicios públicos domiciliarios.

Valga la pena anotar que se presenta imposibilidad técnica cuando existen limitaciones físicas o económicas reales que hagan demasiado costosa la instalación de la micro medición, y decimos reales porque las mismas deben ser susceptibles de poder ser probadas, so pena de que se vulnere el derecho de los usuarios a la medición, y se impongan las sanciones que correspondan a dicho acto por parte de esta Superintendencia.

Cuando la medición individual sea la de las áreas comunes de una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, también se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 229 de 2002, por el cual se modifica parcialmente el Decreto 302 de 2000, que señala que:

*"Artículo 5°. El artículo 16 del Decreto 302 de 2000, quedará así*

*Artículo 16. De los medidores generales y 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"** (Subrayas y negrilla fuera del texto original).

De acuerdo con lo expuesto, y SALVO que no sea técnicamente posible la medición individual, es obligatorio que las áreas comunes de edificios o unidades inmobiliarias cerradas dispongan de micro medición que permita facturar los consumos que se hayan efectuado en el respectivo periodo. Contrario sensu, y sólo cuando no sea técnicamente posible la medición individual del consumo de áreas comunes, es que se deberá 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.

Lo expuesto, concuerda con lo indicado en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001 que señala lo siguiente:

*"Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. (...) 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. (...)"* (Subrayas y negrillas fuera de texto)

De acuerdo con la norma citada y por regla general, el cobro de los servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes, se hará a la persona jurídica resultante de la constitución del régimen de propiedad horizontal que ha solicitado que sea considerada como usuaria única frente a la empresa prestadora del servicio, con fundamento en la lectura del medidor individual

que exista para las zonas comunes. La excepción será, como ya se ha dicho, la medición a través de un macro medidor.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la siguiente dirección: [www.superservicios.gov.co/basedoc/](http://www.superservicios.gov.co/basedoc/). Ahí encontrará normativa, jurisprudencia y doctrina sobre los servicios públicos domiciliarios y en particular los conceptos emitidos por esta entidad.

Cordialmente,



**MARINA MONTES ALVAREZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Álvaro Orlando Jiménez Pérez – Abogado Asesor Grupo de Conceptos  
Revisó: Luis Javier Benavides – Coordinador del Grupo de Conceptos