

Manual de Procedimientos de Urbanizadores y Constructores Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.



**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE URBANIZADORES, Y
CONSTRUCTORES FRENTE A LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO DE BOGOTA EAAB. - E.S.P.**

TRABAJO DE GRADO

AUTOR:

Santiago Acevedo Martelo

DIRECTOR - ASESOR:

Dr. Jorge Alberto García Calume

UNIVERSIDAD DE LA SABANA

FACULTAD DE DERECHO

CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIO JURÍDICAS - CISFADER

Campus Universitario del Puente del Común, Chía, Noviembre de 2004.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	16
1. PRESTACIÓN DEL SERVICIO. UBICACIÓN DEL TEMA.	18
1.1. UBICACIÓN DEL TEMA.	18
1.2. EAAB - E.S.P. ¿QUIÉNES SOMOS? NATURALEZA JURÍDICA.	19
1.3. RÉGIMEN LEGAL DE ACTOS (CARÁCTER DUAL O MIXTO).	20
1.4. ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO: CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.	25
1.5. DEMÁS OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA EAAB - E.S.P. ESTABLECIDAS POR LA NORMA URBANA.	29
1.6. DEMÁS ENTIDADES PÚBLICAS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE URBANISMO.	32
1.6.1. Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD).	32
1.6.2. Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).	33
1.6.3. Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.	34
1.6.4. Curador Urbano.	34
1.7. INJERENCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DEL PROCESO DE URBANIZADORES Y CONSTRUCTORES.	35
1.8. CONCILIACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE URBANISMO.	38

2. PROCEDIMIENTO DE URBANIZADORES - TRÁMITES ANTE LA EAAB - E.S.P.	40
2.1. PREDIO URBANIZABLE NO URBANIZADO, PROCESO DE URBANISMO QUE NO REQUIERE DE PLAN PARCIAL.	41
2.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	43
2.2.1. Definición de la viabilidad del servicio cuando no se requiere de Plan Parcial.	43
2.2.1.1. Trámite del Derecho de Petición - Solicitud de la viabilidad del servicio.	46
2.2.1.2. Documentos requeridos para la solicitud de posibilidad del servicio.	48
2.2.2. Delimitación de cuerpos de agua dentro del o los predios a urbanizar.	49
3. PROCESO DE URBANISMO CUANDO SE REQUIERE DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y DE EXPANSIÓN URBANA.	50
3.1. PREDIOS URBANIZABLES QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL.	51
3.2. NOCIÓN DE PLAN PARCIAL.	51
3.3. ELEMENTOS Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.	53
3.4. PROCEDIMIENTO DEL PLAN ANTE LAS DEMÁS ENTIDADES FRENTE A LAS ETAPAS QUE DEBEN CUMPLIR LOS URBANIZADORES, PROPIETARIOS ANTE LA EAAB - E.S.P.	54

3.4.1. Consulta Preliminar (trámite ante el DAPD).	54
3.4.2. Etapa de Formulación.	56
3.4.2.1. Conjugación del principio del traslado de competencias y del reparto de cargas y beneficios y de la fase de presentación del plan.	60
3.4.3. Etapa de Adopción.	62
4. INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE URBANISMO: URBANISMOS A REGULAR E IMPLEMENTAR.	65
4.1. CONSTRUCCIONES SIN LOS REQUISITOS LEGALES PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO.	64
4.1.1. Noción de Plan de Regularización y Manejo.	64
4.1.2. Elementos y Contenido del Plan de Regularización y Manejo.	66
4.1.3. Procedimiento del Plan ante las demás entidades frente a las etapas que deben cumplir los urbanizadores, propietarios y promotores ante la EAAB - E.S.P.	67
4.1.3.1. Consulta Preliminar (trámite ante el DAPD).	68
4.1.3.2. Etapa de Formulación.	70
4.2. LOS CAMBIOS DE ALTO IMPACTO METROPOLITANO: PLANES DE IMPLANTACIÓN.	74
4.2.1. Noción de Plan de Implantación.	74

4.2.2. Elementos y Contenido del Plan de Implantación.	75
4.2.3. Procedimiento del Plan ante las demás entidades frente a las etapas que deben cumplir los urbanizadores, propietarios y promotores ante la EAAB – E.S.P.	76
4.2.3.1. Consulta Preliminar (trámite ante el DAPD).	76
4.2.3.2. Etapa de Formulación.	78
5. ACTUACIONES REQUERIDAS COMO CONSECUENCIA DE LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO.	82
5.1. LOS CURADORES URBANOS.	83
5.1.1. Licencias de Urbanismo.	85
5.1.2. Licencias de Construcción.	86
5.1.3. Licencias de utilización del Espacio Público.	87
5.1.4. Vigencia y prórrogas de las Licencias.	89
5.2. TRÁMITES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ EAAB – E.S.P.	90
5.2.1. Trámite y contenido de la Carta de Asignación de Compromisos.	91
5.2.2. Documentos requeridos para la solicitud de aprobación de la solicitud de redes externas autoliquidación del presupuesto, designación de interventoría y asignación de compromisos especiales.	92

5.2.3. Aprobación de los proyectos.	93
5.2.4. Presupuesto.	94
5.2.5. Nombramiento del Interventor de obras.	95
5.2.6. Compromisos u obligaciones especiales.	97
5.3. CARACTERÍSTICAS DE LA CARTA DE ASIGNACIÓN DE COMPROMISOS.	98
6. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL.	99
6.1. DESIGNACIÓN DEL RESIDENTE Y TOPÓGRAFO DE OBRA.	99
6.2. GARANTÍAS.	100
6.3. DAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA DE REDES EXISTENTE.	100
6.4. REDES Y RENOVACIONES.	101
7. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.	103
7.1. PAGO DE COMPROMISOS ESPECIALES.	103
7.2. EJECUCIÓN DE EMPATES POSIBLES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.	103

7.3. ACTA DE RECIBO PARCIAL O FINAL.	104
7.4. LAS CESIONES OBLIGATORIAS.	105
7.5. DEMÁS DEBERES DEL URBANIZADOR PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.	105
8. PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCTORES: TRÁMITES ANTE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ	107
8.1. PREDIO NO CONSTRUIDO PARTE DE UN URBANISMO DESARROLLADO.	108
8.1.1. Solicitud de instalación de medidores.	108
8.1.2. Documentación requerida para la solicitud de instalación, homologación e información sobre medidores.	109
8.2. GARANTÍAS.	111
9. ETAPA COMÚN PARA LOS PROCESOS DE URBANIZADORES Y DE CONSTRUCTORES.	112
9.1. SERVICIO DE CONEXIÓN TEMPORAL.	112
10. CONCLUSIONES	115

ANEXOS 116

BIBLIOGRAFÍA 166

LISTA DE GRÁFICAS

	Pág.
Gráfica No. 1. Representación gráfica del proceso de Urbanizadores a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente.	40
Gráfica No. 2. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores.	43
Gráfica No. 3. Representación gráfica del proceso para predios que requieren de Plan parcial a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente.	50
Gráfica No. 4. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios que requieren de Plan Parcial (Consulta Preliminar).	55
Gráfica No. 5. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios que requieren de Plan Parcial (Etapa de Formulación).	57
Gráfica No. 6. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios que requieren de Plan Parcial (Etapa de Adopción).	62
Gráfica No. 7. Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Regularización y Manejo. (Consulta preliminar).	68
Gráfica No. 8. Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Regularización y Manejo. (Etapa de Formulación).	70
Gráfica No. 9. Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Implantación. (Consulta preliminar).	76

Gráfica No. 10. Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Implantación. (Etapa de Formulación).	78
Gráfica No. 11. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores (Carta de Asignación de Compromisos).	91
Gráfica No. 12. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores (Pago de Compromisos Especiales).	103
Gráfica No. 13. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores (Ejecución de Empates de Acueducto).	103
Gráfica No. 14. Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores (Acta de recibo Parcial o Final).	104
Gráfica No. 15. Representación gráfica del proceso de Constructores a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente.	107
Gráfica No. 16. Fragmento del esquema del Procedimiento de Constructores (Solicitud instalación medidores)	108
Gráfica No. 17. Representación gráfica del proceso de la conexión temporal a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente.	112

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla No. 1. Documentación exigida actualmente por la Empresa para quienes pretendan adelantar la solicitud de viabilidad del servicio dentro del Procedimiento de Urbanizadores.	48
Tabla No. 2. Documentación exigida actualmente por la Empresa para quienes pretendan adelantar la solicitud de la revisión de proyectos, aprobación de la autoliquidación del presupuesto, la petición de interventoría de obras y señalamiento de compromisos especiales dentro del Procedimiento de Urbanizadores.	93
Tabla No. 3. Documentación exigida actualmente por la Empresa para quienes pretendan adelantar la solicitud de la instalación de medidores dentro del Procedimiento de Constructores.	110

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo No. 1: Formato Solicitud Posibilidad del Servicio en predios que no requieren de Plan Parcial	116
Anexo No. 2: Formato Solicitud Posibilidad del Servicio en predios que requieren de Plan Parcial.	119
Anexo No. 3: Formato Solicitud Revisión de Diseños de Redes Externas, Autoliquidación del Presupuesto, Asignación de Compromisos Especiales y Designación de Interventor de Obras predios que no requieren de Plan Parcial	122
Anexo No. 4: Formato de Carta de Asignación de Compromisos	126
Anexo No. 5: Formato Solicitud de Información de equipos Medidores	134
Anexo No. 6: Formato Solicitud de Suministro de Medidores y Aprobación de Acometidas / Plan Constructor	137
Anexo No. 7: Formato Solicitud de Suministro de Medidores y Aprobación de Acometidas / Plan EAAB – E.S.P.	141
Anexo No. 8: Formato Solicitud homologación de Medidores y aprobación e instalación de Acometidas	145
Anexo No. 9: Formato Contestación de información sobre equipos Medidores.	149
Anexo No. 10: Formato Carta de entrega Plan Constructor/ Homologación de Medidores y Aprobación de Acometidas.	151
Anexo No. 11: Formato Carta de entrega Plan EAAB – E.S.P. /instalación de Medidores y Aprobación de Acometidas	157
Anexo No. 12: Resolución 440 de Junio 8 de 2004 “Por la cual se adopta el manual práctico y de derechos y obligaciones de urbanizadores y constructores, y se dictan otras disposiciones” expedida por el Gerente General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.	161

RESUMEN

En este trabajo se agrupa el conjunto de derechos y obligaciones que tienen tanto los urbanizadores, constructores y poseedores de tierra así como de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB - E.S.P.) frente al desarrollo de predios dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá.

De acuerdo con la resolución 440 de Junio 8 de 2004 expedida por el Gerente General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P. por medio de la cual se adopta el manual de procedimientos tanto de urbanizadores como de constructores para el desarrollo urbano de los predios, este manual es el soporte y fundamento jurídico de cada una de las instancias que componen cada uno de los mencionados procedimientos.

PALABRAS CLAVE:

Acto Administrativo

Empresa Industrial y Comercial del Estado

Derecho de Petición

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - E.S.P.

Instrumentos de Plantación Urbanística

Licencia de Construcción - Licencia de Urbanismo

Principio del reparto de cargas y beneficios

Red matriz - red local - acometida de acueducto y alcantarillado

ABSTRACT

This thesis joins the set of rights and duties that not only the urban developers, building companies, and land owners but also the Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - E.S.P. Have to follow in order to develop project in the territory of Bogotá D.C.

The administrative resolution # 440 of June 8th, 2004, signed by the general manager of the Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - E.S.P., adopted this procedure manual for urban developers and building companies, as the support and juridical basis for each one of the steps that are part of those activities.

KEY WORDS:

Administrative Action

Industrial and Commercial Estate Company

Constitutional application for information (petition right)

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - E.S.P.

Urban planning tools for tenement develop

Building permission - Urban permission

Tax & benefits rules

Principal net - local net - sewage and water supply facilities

INTRODUCCIÓN

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB -E.S.P. (en adelante “Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá”), consciente de la evolución del derecho de urbanismo durante los últimos años y de la necesidad de la unificación de criterios frente a las disposiciones legales vigentes en los procesos de urbanismo y construcción en los que está involucrada la Empresa, mediante el contrato administrativo 2-05-15200-481-2003 suscrito el día 16 de octubre de 2003, contrató la asesoría jurídica para el apoyo a la Gerencia Jurídica en la conformación del Manual de Constructores y Urbanizadores.

Dicho contrato fue adjudicado a la firma de abogados Pinilla González & Prieto abogados Ltda., para que a través de sus servicios de asesoría legal se adelantara la actualización, ordenación y unificación de los procesos de urbanismo los cuales por mandato legal deben ser adelantados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en tratándose del desarrollo de predios urbanizables no urbanizados.

Así mismo, mediante el contrato de prestación de servicios suscrito entre la firma de abogados Pinilla González & Prieto abogados Ltda. y el autor de la presente investigación, se contrataron los servicios profesionales para adelantar el desarrollo del manual y acompañar las sendas reuniones que se adelantaron con funcionarios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. La necesidad de personal adicional encargado exclusivamente de la elaboración del manual fue necesaria por la duración misma del contrato con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Así las cosas, luego de aunar esfuerzos durante los meses de octubre a diciembre de 2003 para unificar criterios y orientar a los urbanizadores, constructores y los funcionarios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá principalmente en cuanto a la necesidad de fijar los cobros a los constructores y urbanizadores por conceptos de revisión de diseño, interventoría y presupuesto que realice la Empresa, así como los reconocimientos de los costos de las obras de acueducto y alcantarillado ejecutadas por aquellos, se presentó el manual de derechos y obligaciones en cumplimiento del contrato administrativo el día 24 de diciembre del año 2003.

Una vez entregado el manual, mediante la resolución 440 de junio 8 de 2004¹ expedida por el Gerente General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, se adoptó el manual práctico y de derechos y obligaciones de urbanizadores y constructores.

Esto significa, que la investigación que está contenida en el presente documento es el resultado de la sistematización y análisis jurídico de las normas urbanísticas aplicables al procedimiento existente para el desarrollo de los predios dentro del Distrito Capital con respecto a los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado; cuya conclusión ha sido satisfactoria mediante la aprobación y adopción del mismo como procedimiento aplicable a futuro por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

¹ GERENCIA GENERAL DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA – E.S.P. Resolución 044 del 8 de Junio de 2004: Por la cual se adoptó el manual práctico y de derechos y obligaciones de urbanizadores y constructores y se dictan otras disposiciones”.

1. UBICACIÓN DEL TEMA

1.1. PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

La prestación de los servicios públicos domiciliarios puede ser ejercida directamente por parte del Estado, cuya connotación social debe procurar que se garantice el servicio a la comunidad. En tratándose de la prestación por parte de los municipios, la Constitución de 1991² facultó para la prestación a los municipios, quienes como entidades descentralizadas territorialmente y que cumplen funciones de dirección a nivel local.

Pero la facultad constitucional atribuida a los municipios está determinada como una descentralización limitada, pues los municipios aunque son entidades autónomas administrativas para la expedición de sus actos discrecionales y con patrimonio autónomo, son eminentemente, ejecutores de las políticas gubernamentales.

No obstante, la ley 142 de 1994³, no buscaba que las empresas prestadoras de servicios públicos (E.S.P.) fuesen exclusivamente organizaciones del Estado; sino que por el contrario, éstas en principio tuviesen la participación de los particulares para lograr una mayor eficiencia, calidad del servicio y desarrollo del sentido democrático de la participación ciudadana en el desarrollo de la función pública.

De acuerdo con los artículos 365 a 370 de la Constitución Política⁴ y el párrafo primero del artículo 17 de la ley 142 de 1994⁵ (ley de servicios públicos domiciliarios), las personas competentes para desempeñar la prestación de servicios públicos domiciliarios son las E.S.P. Esta categoría empresarial de creación legal tiene como único objeto la prestación de un servicio público domiciliario, para lo cual la ley permite que su conformación sea de carácter privado, público o de naturaleza mixta. Como su nombre lo indica la **Empresa**

² ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE. Publicada en la Gaceta Constitucional No. 116 de Julio 20 de 1991.

³ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 41.433 Julio 11 de 1994: "Por la **por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.**"

⁴ Op. cit. p. 18.

⁵ Op. cit. p. 18..

de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB - E.S.P. pertenece a las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

1.2. EAAB-E.S.P.: QUIÉNES SOMOS? NATURALEZA JURÍDICA

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, fue creada por el acuerdo No. 105 de 1955⁶; que por virtud del artículo 8 del acuerdo distrital 6 de 1995⁷ se autorizó a la Junta Directiva de la Empresa para que determinara sus estatutos (actualmente incorporados por el acuerdo 01 de 2002⁸ de la Junta Directiva de la Empresa), está constituida como una **Empresa Industrial y Comercial del Estado**.

De acuerdo con lo establecido en la Constitución Política⁹, artículos 150 numeral 7; 300 numeral 7 y 313 numeral 6, y las disposiciones contenidas en los artículos 38, 63, 85 y 86 de la ley 489 de 1998¹⁰, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, fueron concebidas como una forma de intervención directa en la economía por parte del Estado con el fin de garantizar la prestación de servicios públicos eficientes a bajo costo, estabilidad de precios y el abastecimiento de necesidades colectivas (las cuales no podrán ejercer su función cuando las mismas impliquen menoscabo de los principios de igualdad y libre competencia); “forman parte de la rama Ejecutiva” del sector descentralizado por servicios; y su creación o autorización de constitución, corresponde al Congreso de la República, Asambleas Departamentales o Concejos Distritales o Municipales dependiendo si pertenecen al orden nacional, departamental o distrital y municipal, respectivamente.

Conformada por ésta forma especial de entidad estatal, presenta como características fundamentales las de tener personería jurídica propia, autonomía

⁶ CONSEJO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ Entrada en vigencia el día Diciembre 9 de 1955: “Por el cual se aprueba en todas sus partes un contrato con el Banco Central Hipotecario y se dictan otras disposiciones”.

⁷ CONSEJO DISTRITAL DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 998 de Agosto 8 de 1995: “Por el cual se define la naturaleza jurídica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, E.S.P. y se dictan otras disposiciones”.

⁸ JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA – E.S.P. Acuerdo 01 del 28 de Enero de 2001: Por el cual se reforman los estatutos de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.”.

⁹ Op. cit. p. 22.

¹⁰ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 43.464 de Diciembre 30 de 1998: “Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”.

administrativa y financiera, y capital independiente de carácter distrital (público); constituido totalmente con bienes o fondos públicos comunes, los productos de ellos, o el rendimiento de tasas o precios que perciban por las funciones o servicios prestados, y contribuciones de destinación especial en los casos autorizados por la Constitución; cuya actividad principal es la prestación del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado para los habitantes del distrito capital contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, en condiciones de eficiencia, calidad y rentabilidad.

1.3. RÉGIMEN LEGAL DE ACTOS: CARÁCTER DUAL O MIXTO

Como toda empresa, cumple una actividad organizada por medio de la cual pone en ejecución sus actividades sociales, sus programas y proyectos de infraestructura y ofrece el servicio de acueducto y alcantarillado a los consumidores o usuarios finales. Si bien el legislador para facilitar el ejercicio de sus actividades industriales y comerciales estableció la aplicación para sus efectos de las normas del derecho privado, dicho tratamiento, en ningún caso implica la pérdida de la condición de entidades estatales sometidas en su creación, estructura y funcionamiento dentro de las normas del derecho público.

Así, la Corte Constitucional en sentencia C-579 de 1996¹¹ al referirse sobre la naturaleza de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, estableció que:

“En la medida en que son entidades estatales, se encuentran sometidas al derecho público, aun cuando el legislador pueda establecer excepciones a ese régimen general y disponer asimilaciones al derecho privado relativamente amplias, teniendo en cuenta que las actividades que desarrollan son similares a las realizadas por los particulares, dada su naturaleza de orden industrial y comercial distinta al ejercicio de funciones administrativas” (Magistrado Ponente Hernando Herrera Vergara).

¹¹ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-579 de Octubre 30 de 1996. Sala plena de Constitucionalidad. Magistrado ponente: Hernando Herrera Vergara.

Luego, su condición de Empresa Industrial y Comercial del Estado, es decir, de una entidad pública que ejerce actividades comerciales o industriales, se encuentra regida por un sistema que podría llamarse mixto, señalándose legalmente que su objeto comercial o industrial específico y habitual pertenece al derecho privado; y en lo que hace relación a su formación, funcionamiento administrativo y funciones o atribuciones administrativas confiadas por la ley, los acuerdos distritales y los decretos del Alcalde Mayor se rigen por el derecho público (pues sus actos se consideran administrativos y por tanto sujetos a la jurisdicción contenciosa administrativa).

Por lo anterior, tiene identidad de autoridad administrativa (art. 2 del Código Contencioso Administrativo¹²) frente a los actos que realice en desarrollo de las funciones públicas que ejecuta en cumplimiento de los cometidos estatales. Su régimen de actos y contratos tiene un compendio normativo específico, según sea la naturaleza de la actuación que desempeñe la entidad. Ejemplo de lo anterior es:

- a) Cuando la Empresa realiza actividades comerciales o industriales autorizadas por su objeto social (ya sea a través de contratos o de cualquier naturaleza comercial), su régimen legal para todos sus efectos son las normas de carácter privado (al respecto véase la ley 489 de 1998¹³ artículos 86 y 87; la ley 142 de 1994¹⁴ artículos 30 y 31; la ley 80 de 1993¹⁵ literal n) del artículo 24; artículo 27 del acuerdo 01 de 2002¹⁶ de la Junta Directiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá). Por ello, el contrato uniforme de servicio público domiciliario de acueducto y/o de alcantarillado (sin incluir la etapa de preguntas, quejas, sugerencias y reclamos), los demás servicios adicionales ofrecidos al público como ventajas comerciales competitivas y todos los eventos en que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá actúe como parte contratante en la relación con el usuario, se entenderá que el régimen aplicable es, conforme al artículo 31 de la ley 142 de 1994¹⁷, declarado exequible por la sentencia C-066 de 1997¹⁸, de carácter privado.

¹² PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 36439 de Enero 10 de 1984: "Por el cual se reforma el Código Contencioso Administrativo".

¹³ Op. cit. p. 20.

¹⁴ Op. cit. p. 18.

¹⁵ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 41.904 de Octubre 28 de 1993: "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".

¹⁶ Op. cit. p. 23.

¹⁷ Op. cit. p. 18.

¹⁸ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-066 de Febrero 11 de 1997. Sala plena de Constitucionalidad. Magistrado ponente: Fabio Morón Díaz.

b) Cuando la Empresa realiza actividades propias para su funcionamiento y dirección, y actividades en cumplimiento de obligaciones que tanto la Constitución, las leyes, los decretos reglamentarios, los acuerdos y los decretos distritales le imponen, actúa plenamente como una entidad estatal descentralizada o autoridad pública; que, aunque autónoma frente a su manejo, presupuesto y capacidad para actuar, depende directamente del régimen establecido para las entidades de carácter público. Esto es, principalmente, la aplicación de sistema de normas que autorizan su actividad reglada, cuyo objeto principal se concreta en el cumplimiento de los cometidos estatales, la adecuada prestación del servicio público legalmente encargado a brindar y la efectividad de los derechos e intereses de los usuarios y demás ciudadanos que intervinieren y requieran de su actuación. Dentro de éste tipo de actuaciones, las de mayor incidencia frente al proceso de urbanización se encuentran:

i) **La expedición de permisos o actos administrativos de autorización frente a la prestación del servicio**, que para el caso de los urbanizadores el mencionado decreto 229 de 2002¹⁹ que modificó parcialmente el decreto 302 de 2000²⁰, trae una serie de trámites que requieren de la autorización o concesión de permisos que configuran la actuación administrativa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (al respecto véanse: el artículo 9 que establece que “las empresas prestadoras de servicios públicos podrán autorizar a los constructores y/o urbanizadores la construcción de las redes y demás obras necesarias para conectar uno o varios usuarios al sistema, de tal forma que el mayor valor asumido por el urbanizador y/o constructor, que excedan las necesidades de su proyecto, deberán ser reconocidos totalmente por la entidad prestadora de los servicios públicos”; el artículo 3 en el numeral 15, frente a la definición de la independización del servicio, establece que “son las nuevas acometidas que autoriza la entidad prestadora del servicio para atender el servicio de una o varias unidades segregadas de un inmueble”; el artículo 10 establece que “los particulares no pueden utilizar la red pública o aquellas entregadas a la entidad prestadora de los servicios públicos, para su administración ni realizar obras sobre

¹⁹ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 44.710 de Febrero 15 de 2002: “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 302 de 2000”.

²⁰ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 43915 de Febrero 29 de 2000: “Por el cual se reglamenta la ley 142 de 1994, en materia de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado”.

éstas, salvo con autorización expresa de la entidad prestadora de los servicios públicos”; el artículo 12 establece que la entidad prestadora de los servicios públicos sólo estará obligada a autorizar una acometida de acueducto y alcantarillado por unidad habitacional o unidad no residencial, salvo que por razones técnicas se requieran acometidas adicionales; el artículo 20, establece que en ningún caso se permite derivar acometidas desde la red matriz o de la red local sin autorización previa de la entidad prestadora de los servicios públicos).

Se puede establecer entonces que en todos los trámites de autorización anteriormente mencionados, la manifestación permisiva o restrictiva sobre cada una de los trámites legalmente fijados a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá como E.S.P., es una actuación administrativa.

- ii) **La celebración de contratos necesarios tanto para la prestación del servicio como para la adecuación y la infraestructura propia de la entidad distintos al contrato uniforme.** El hecho de ser una entidad pública descentralizada por servicios hace que todas las actividades de contratación (ya sea por compras o servicios) que adelanta la Empresa para su funcionamiento y dirección (distintas a las actividades industriales y comerciales propias de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado) se regulen por las normas que rigen la contratación pública. No obstante, la misma ley 142 de 1994²¹ en su artículo 31 (modificado por el artículo 3 de la ley 689 de 2001²²) estableció que el régimen de contratación de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios que sean de naturaleza pública, no se les aplicará el estatuto general de contratación estatal salvo los casos que no contemple la ley. En razón a ello, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, mediante la resolución 315 de 2003²³ expedida por la Junta Directiva de la Empresa, adoptó el manual de contratación de la entidad actualizado; el cual fijó el procedimiento aplicable para adelantar la etapa precontractual, contractual y postcontractual de los contratos a los cuales se les

²¹ Op. cit. p. 18.

²² CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 44.537 de Agosto 31 de 2001: “Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994”.

²³ GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – E.S.P. Resolución 315 del 21 de Febrero de 2003: Por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.”.

aplicaría, por regla general, el estatuto general de la contratación administrativa o ley 80 de 1993²⁴.

Pero el hecho de que se expidiera un manual que regulara el procedimiento para adelantar las contrataciones que requiriera la entidad para su funcionamiento y dirección no hace por ello que la selección de contratistas, la aprobación de pólizas, la evaluación de las propuestas, la firma del contrato, la imposición de multas, la aplicación de las cláusulas exorbitantes de modificación, terminación unilateral y la caducidad, la liquidación del contrato con su respectiva acta y demás situaciones jurídicas derivadas de las etapas contractuales no sean calificadas como actuaciones administrativas. Precisamente, cualquier manifestación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. referida a un determinado proceso de contratación, tanto en su etapa de conformación como durante la ejecución y luego de su terminación, es un acto administrativo y contra dicha voluntad de la administración proceden los recursos y acciones definidas para el efecto.

Es pertinente aclarar, que el contrato administrativo **no** es un acto administrativo; toda vez que es un acuerdo de voluntades tanto de la administración como del particular contratante, por medio del cual se establecen derechos y obligaciones recíprocos entre ellos; mientras que un acto administrativo, por excelencia, es la manifestación **unilateral** de la administración que genera consecuencias en derecho. Pero, lo que manifieste la Empresa con ocasión o a causa de un contrato administrativo, es un **acto administrativo**.

- iii) **Contestación de las peticiones que los usuarios formulen a causa o en ocasión del contrato uniforme de servicio público de acueducto y alcantarillado.** La ley 142 de 1994²⁵ reglamentó el régimen jurídico de los servicios públicos domiciliarios, de las personas prestadoras de los mismos y el régimen jurídico de los actos y contratos que realicen. Así mismo estableció una obligación especial a toda empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios frente a su estructura: La creación de una “oficina de peticiones, quejas y recursos” (artículo 153 ley 142 de 1994²⁶), encargada de resolver todas las intervenciones

²⁴ Op. cit. p. 21.

²⁵ Op. cit. p. 18.

²⁶ *Ibid.*, p. 24.

de los usuarios en ejercicio de sus mecanismos de defensa en la sede de la Empresa, ésta debe resolver las peticiones, quejas y recursos según las disposiciones que la misma ley reglamentó. Dichas contestaciones, se entienden actos administrativos, los cuales no sólo son objeto de las instituciones legales contenidas en la jurisdicción contencioso administrativa, sino que además tiene un procedimiento más rápido y a favor del usuario.

En conclusión, para todos los efectos legales, se entiende que dichos actos son administrativos; y por consiguiente, son objeto de aplicación de las disposiciones contenidas en el capítulo primero del Código Contencioso Administrativo²⁷.

1.4. ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO: CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Definida la naturaleza jurídica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá es necesario hacer énfasis sobre el conjunto de normas que determinan su campo de aplicación como entidad de origen estatal. Como ya se estableció, cuando la entidad realiza actividades propias de su funcionamiento, ejecuta directamente funciones administrativas materializadas a través de **actos administrativos**. Por estos últimos, el Consejo de Estado en sentencia del 3 de diciembre de 1975²⁸, Sección Primera, los definió como “la declaración de la voluntad de una autoridad administrativa (en los cuales no media la voluntad de los particulares) proferida en forma determinada por la ley o el reglamento, en consideración a determinados motivos, con el fin de producir efectos jurídicos para la satisfacción de un interés administrativo y que contenga por objeto crear, modificar o extinguir una situación jurídica subjetiva.” Sus efectos se materializan en consecuencias jurídicas, ya sea generando la adquisición, modificación o extinción de facultades, derechos y obligaciones; o imponiendo limitaciones, multas, prohibiciones y demás sanciones preventivas y correctivas para una situación de facto específica.

²⁷ Op. cit. p. 21.

²⁸ CONSEJO DE ESTADO. Sección Primera. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sentencia del 3 de Diciembre de 1975. Magistrado ponente: Álvaro Pérez Vives.

Sin duda alguna, los actos administrativos emitidos en curso de la prestación del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado que emite la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, pueden ser de **carácter oficial** (ya sean de certificación o reconocimiento de la existencia de un hecho o acto; constitutivos o de creación de derechos o facultades nuevas; de autorización y aprobación o habilitación para el ejercicio de una actividad permitida; de ejecución o de operación de las disposiciones que dispongan actividades a cumplir; sancionatorios que imponen determinada pena por vía administrativa por inobservancia de las normas) o instrumentales de simple trámite o preparatorios (aquellos que se expiden como parte de un proceso administrativo que se encamina a adoptar una decisión, que solamente son medios para realizar actividades de conclusión).

Como quiera que son actos que se desarrollan con ocasión y a causa de la ejecución de funciones públicas, resultado del ejercicio de específicas potestades atribuidas por el ordenamiento legal, como lo es la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a los habitantes de la ciudad, la protección de las zonas de preservación ambiental y unidades ecológicas, y la definición de un sinnúmero de requerimientos y condicionamientos técnicos en tratándose de los procesos de construcción y urbanización en inmuebles por los dueños, poseedores y demás personas autorizadas para el efecto (en inmuebles tanto a desarrollar como desarrollados por urbanismos) entre otras, se consideran plenamente legales y de aplicación o ejecución inmediata (susceptible de ser exigido su cumplimiento de manera coactiva) en virtud de la **presunción de legalidad**. Así, los efectos del acto son aplicables mientras la autoridad judicial (a petición de los particulares o de la misma administración) no los declare contrarios a derecho.

Pero la presunción de legalidad permite el hecho de que las decisiones que emitan los funcionarios sean susceptibles de recursos por **vía gubernativa** y de ser revisadas por la jurisdicción contencioso administrativa mediante los mecanismos de **control**.

Por la vía gubernativa se entiende el procedimiento que se sigue ante la entidad para efectos de controvertir sus propias decisiones. Para ello, y dentro de las oportunidades o plazos que la ley determina en cada caso en particular, quien tenga un interés sobre el acto que a consideración de éste sea contrario a la ley, puede dirigirse hacia el funcionario que expidió el acto para que corrija sus propios errores (**recurso de reposición**); o dirigirse directamente o de manera subsidiaria (si ante quien se interpuso la reposición confirma el acto expedido

en su totalidad) contra el superior jerárquico del funcionario que expidió el acto (**recurso de apelación**); o mediante el **recurso de queja** ante el superior de quien expidió el acto cuando procediendo el recurso de apelación, éste lo niega.

Los mecanismos de control están compuestos por un conjunto de acciones que tienen los particulares para que se ejerza el control de legalidad de los actos que expide la administración. En tratándose de los actos administrativos, existen principalmente las siguientes:

- La **Acción de Nulidad**, procede cuando por determinadas causas legales quien tenga un interés en que el acto expedido no tenga efectos, puede solicitar al juez de la jurisdicción contencioso administrativa, ya sea de manera directa o una vez agote los recursos de la vía gubernativa, que declare la nulidad del acto. Las causales de nulidad están contempladas en el artículo 84 del Código Contencioso Administrativo²⁹ (por falta de competencia de quien expidió el acto, por expedición de forma irregular, por desviación de poder, por violación al derecho de defensa, o por falsa motivación).

- La **Acción de Nulidad y Restablecimiento del Derecho**, cuando por causa de la ejecución de las disposiciones que contiene el acto expedido se causa un perjuicio, el particular tiene derecho a solicitar al juez que declare la nulidad del acto y adicionalmente se condene a la entidad al pago de una indemnización compensatoria por los daños causados.

* Estas dos acciones tienen una posibilidad jurídica de dejar sin efectos al acto administrativo contrario al ordenamiento legal, mediante la solicitud al juez administrativo de la **suspensión provisional** del acto mientras se define la legalidad del mismo.

- La **Acción de Cumplimiento**, que más que ejercer un control de legalidad sobre el acto, busca que se ejecuten y cumplan las disposiciones que el acto contiene derivadas de su presunción de legalidad. Permite que los particulares por su iniciativa, a través de la decisión judicial, obliguen a la administración a ejecutar las obligaciones que le impongan tanto las leyes como los demás actos administrativos y que hasta el momento no hayan sido ejecutadas.

Del Derecho de Petición: Como derecho fundamental consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, es un instrumento idóneo que toda persona tiene

²⁹ Op. cit. p. 21.

para acudir ante las autoridades con el fin de obtener una respuesta pronta a las solicitudes respetuosas que se presentan tanto en interés particular o general.

Siendo un derecho fundamental de todo colombiano, implica una obligación de todo funcionario el contestar dichas peticiones siempre que estén debidamente formuladas y contengan todos los elementos y requisitos exigidos por la ley (artículos 5 a 39 del Código Contencioso Administrativo³⁰). Obligación que conlleva una serie de consecuencias jurídicas tanto por su contestación como por su omisión. Precisamente, el pronunciamiento de la entidad respectiva por la solicitud o iniciativa del particular hace que la respuesta tenga el carácter de acto administrativo y todo lo que de ello se deriva. Pero, precisamente de su deber de contestación, la omisión de respuesta a las peticiones formuladas por parte de un particular dentro del término establecido para ello, no sólo genera la responsabilidad disciplinaria del funcionario (artículo 40 del Código Contencioso Administrativo³¹ y la ley 734 de 2002³²) y el deber de contestar la petición; sino que configura los efectos del **silencio administrativo**, por medio del cual la ley permite que se dé una respuesta a la petición formulada no contestada, denegando u otorgando la petición o recurso formulado. Es decir: por regla general, las peticiones que se presenten y no se respondan dentro del término establecido por la ley, se presumirán que se **denegaron** toda vez que se configuró el silencio administrativo negativo. Únicamente cuando la ley de manera previa ha definido que para determinadas situaciones, cuando se omita el deber de contestación se configurará el silencio administrativo positivo.

Es el caso concreto de lo establecido en el artículo 158 de la ley 142 de 1994³³ o ley que enmarca los servicios públicos domiciliarios, en donde las peticiones que se formulen por los usuarios a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, deberán ser contestadas dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la petición, cuya omisión en la contestación (salvo los casos en que la Empresa requiera de la práctica de pruebas para resolver la petición o los casos en que se pruebe que el suscriptor auspició la demora) genera los efectos del silencio administrativo positivo.

³⁰ Op. cit. p. 21.

³¹ Ibid., p. 28.

³² CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 44.708 de Febrero 13 de 2002: "Por la cual se expide el Código Disciplinario Único.

³³ Op. cit. p. 18.

1.5. OTRAS OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS DE LA EAAB E.S.P. ESTABLECIDAS POR LA NORMA URBANA

Establece el artículo 365 de la Constitución Política de 1991³⁴ que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del mismo asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Desarrollo de esta norma constitucional fue la expedición de la ley 142 de 1994³⁵, la cual se concentró en definir, reglamentar y establecer el régimen específico de los servicios públicos domiciliarios y de las personas competentes para la prestación.

En virtud de lo anterior, se puede establecer que siendo un elemento esencial del Estado el cumplimiento de sus fines, el tema de la prestación de los servicios públicos encuentra su fundamento dentro de la Constitución a lo largo de su articulado normativo. Ya sea al definirlos como finalidad del Estado; al establecer como obligación la preservación de las riquezas naturales de la nación; ya sea a través de sus órganos como interventor en la economía, y en fin, demás definiciones relativas a la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, la Constitución (como ley de leyes) establece la estructura normativa del campo de aplicación para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Pero la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá no sólo cumple su finalidad de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado que la misma Constitución es la base fundante de su actividad social; sino que adicionalmente le fijó determinadas obligaciones especiales en cuanto a la solución de las necesidades básicas de saneamiento ambiental y de agua potable (artículo 366) y la dirección y ejecución conjunta con los usuarios mediante las formas de participación (artículo 369).

Adicionalmente y derivado de la misma Constitución, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá decreto 619 de 2000³⁶ estableció una serie de obligaciones legales a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que, si no provienen directamente de la función de la prestación del servicio público domiciliario confiado por la autorización del Concejo Distrital, se derivan exclusivamente por la conservación de las zonas de preservación ambiental y

³⁴ Op. cit. p. 18.

³⁵ Op. cit. p. 18.

³⁶ ÁLCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 2197 de Julio 28 de 2000: "Por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial para Santa fe de Bogota, Distrito Capital".

unidades ecológicas. Esta obligación que, si bien busca la coordinación conjunta con las autoridades ambientales, específicamente pone de manifiesto la necesidad de concertación sobre los proyectos de construcción de infraestructura de redes matrices, locales, canalización de aguas lluvias y demás obras con las autoridades distritales de planeación. Ejemplo de ello son:

- El párrafo 2 del artículo 26 del Plan de Ordenamiento Territorial³⁷, cuando establece: “ la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá es la entidad responsable de demarcar las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental y velará por su protección y cuidado, de conformidad con lo dispuesto en los respectivos planes de manejo de cada una de estas áreas y las directrices de la autoridad ambiental competente para lo cual deberá presentar un acuerdo al Concejo Distrital para su aprobación”;

- El párrafo tercero del mismo artículo 26 que obliga a la realización de estudios y acciones necesarias por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para mantener, recuperar y conservar los humedales tanto en su parte hídrica como biótica, realizando además el seguimiento técnico de las zonas de ronda y de manejo y preservación ambiental.

- El párrafo 1 del artículo 45, “de la zona de manejo y preservación del río Bogotá” establece que la variación de la medida de la zona de manejo y preservación ambiental para sectores específicos, deberá contar con el concepto previo favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, quienes determinarán las razones excepcionales de orden técnico o de conveniencia en las que se apoya la variación de su dimensión; de las zonas contiguas a las rondas hidráulicas (o zonas de amenaza alta de inundación);

- EL párrafo primero del artículo 48, “de la articulación ambientalmente sostenible del área de manejo especial al contexto urbano”, establece que a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá le corresponde la definición de las secciones o zonas que por su significado ecológico deban ser declaradas como parte del sistema de áreas protegidas, y las acciones o

³⁷ Op. cit. p. 29.

zonas que por su localización estratégica deban ser incorporados a la categoría de parques urbanos de recreación pasiva; atendiendo a los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) y del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA);

- El parágrafo 2 del artículo 54 determina como obligación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la ejecución del programa de descontaminación y recuperación ecológica e hidráulica de humedales; quien lo desarrollará de conformidad con lo establecido en el plan de manejo de cada humedal y las directrices de la autoridad ambiental competente.

- El artículo 55 contempla la creación de humedales de compensación en la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá mediante la realización de estudios por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA) para determinar la viabilidad de la creación de humedales en la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá, como medida que contribuya al tratamiento de las aguas de los ríos Bogotá, Salitre, Fucha y Tunjuelo, para ampliar el área de estos ecosistemas estratégicos y la oferta de hábitat para la fauna y flora nativa;

- El parágrafo del artículo 59, al referirse sobre la construcción de los sistemas de tratamiento de aguas, fijó la obligación de realizar el empalme necesario en la construcción de los interceptores troncales, para lograr la conducción de las aguas servidas a las plantas de tratamiento, atendiendo el programa de ejecución de las mismas, a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá;

- Como obras y proyectos a realizar por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dentro del largo, mediano y corto plazo fijadas en el POT³⁸, los artículos 74, 75, 192, 193 y 238 establecieron: la adecuación hidráulica del río Bogotá mediante las obras para el drenaje de las aguas lluvias y residuales; obras para el drenaje pluvial y sanitario; proyectos para el abastecimiento y tratamiento; la ejecución de la infraestructura del sistema de acueducto (que se ha formulado en el corto plazo hasta el año 2003, en el mediano plazo entre los años 2004 y 2010 y en el largo plazo

³⁸ Op. cit. p. 29.

después del año 2010); proyectos para la integración de espacios naturales con la ciudad construida.

Así las cosas, estamos en presencia de una entidad distrital, autorizada por el Distrito Capital (artículo 367 constitucional) para la prestación del servicio de acueducto, agua potable y alcantarillado (artículo 14.22 y 14.23 de la ley 142 de 1994³⁹), vigilada por la Superintendencia de Servicios Públicos (artículo 370 de la Constitución y artículos 75 a 83 de la ley 142 de 1994⁴⁰), limitada por la intervención estatal en la economía en cuanto al régimen tarifario por la Comisión de Regulación de Agua Potable CRA (artículo 334 de la Constitución y artículos 84 y siguientes ley 142 de 1994⁴¹), que adicionalmente por mandato del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá cumple funciones administrativas de planeación, soporte técnico y como autoridad pública en materia de protección de zonas ambientales y unidades ecológicas.

1.6. DEMÁS ENTIDADES PÚBLICAS QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO DE URBANISMO

1.6.1. Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD). El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, es una entidad adscrita al sector central del Distrito Capital encargada de la planeación física, económica y social de la ciudad, de la programación y el seguimiento a la inversión pública y de la definición de políticas para el sector social.

Dentro de sus funciones principales encontramos las de: coordinar la planeación global de la ciudad a corto, mediano y largo plazo; la formulación de políticas, planes, programas y proyectos normativos para el Distrito Capital, que involucren de manera activa a los diferentes actores; hacer seguimiento y evaluación a su aplicación y evolución para permitir a la administración; prever el futuro del desarrollo territorial, económico, social, ambiental y cultural, en forma programada, ordenada, equilibrada, armónica, funcional y productiva.

Específicamente con relación a la intervención de los procesos de desarrollo urbanístico, en la consideración de las obras necesarias para adelantar la construcción de las redes que permitan la prestación de los servicios públicos de

³⁹ Op. cit. p. 18.

⁴⁰ Op. cit. p. 18.

⁴¹ *Ibid.*, p. 32.

acueducto y alcantarillado con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital cumple las siguientes funciones: definir todas las etapas de consulta preliminar, formulación y la adopción de los planes parciales, de regularización y manejo, y de los planes de implantación; puede y debe requerir a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para efectos que anexe la información correspondiente cuando necesita definir las zonas de preservación ambiental, los cuerpos de agua, las rondas hidráulicas y demás componentes del sistema hídrico de la ciudad; además, debe definir a través de la expedición de los planos urbanísticos la situación georeferenciada de los inmuebles, en donde se determinen las áreas y zonas generadoras de transferencia de derechos de construcción y desarrollo y las afectaciones viales, de preservación y demás limitaciones que tienen los mismos.

1.6.2. Instituto De Desarrollo Urbano (IDU). El Instituto de Desarrollo Urbano, es un establecimiento público descentralizado, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa y domicilio en Bogotá hace parte de la rama Ejecutiva del Distrito Capital del sector descentralizado por servicios y fue creado mediante el acuerdo 19 de 1972⁴² del Concejo de Bogotá para ejecutar obras viales y de espacio público para el desarrollo urbano de la capital.

Esta entidad es la encargada de atender la ejecución de obras públicas de desarrollo urbanístico ordenadas dentro del plan general de desarrollo distrital y los planes y programas sectoriales.

Dentro de sus principales funciones encontramos: ejecuta obras de desarrollo urbanístico, de renovación urbana; adelanta la construcción de instalaciones comunales, de higiene, y de educación; colabora con el mantenimiento de las vías; ejecuta obras de transporte masivo; ejecuta obras de desarrollo urbano; realiza la liquidación, distribución, asignación y cobro de la contribución de valorización; ordena las expropiaciones necesarias; obtiene financiación para sus programas; emite bonos de deuda pública; y en general celebra toda clase de negocios jurídicos para realizar las actividades de su objeto principal.

Con relación al procedimiento de desarrollo urbanístico y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, una de las principales funciones del IDU, es el desarrollo vial de la capital, por lo cual su labor debe ejecutarse de manera

⁴² CONSEJO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTÁ. Entrada en vigencia el día Octubre 6 de 1972: "Por el cual se crea y se reglamenta el funcionamiento del Instituto de Desarrollo Urbano".

coordinada entre ambas entidades. Principalmente, deben trabajar conjuntamente en ejecución de obras para la creación y mantenimiento de las vías y los espacios que se deben respetar para la creación de la infraestructura pública de redes de acueducto y alcantarillado. Además vale la pena anotar, que tratándose de obras de acueducto y alcantarillado, para la utilización del espacio público es necesaria la obtención de las licencias de utilización del espacio público o licencias de excavación ante el Instituto de Desarrollo Urbano.

1.6.3. Ministerio De Vivienda Y Desarrollo Territorial. El actualmente Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial fue fusionado por el decreto 216 de 2003⁴³ como organismo rector de la gestión del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, encargado de impulsar una relación de respeto y armonía del hombre con la naturaleza y de definir, las políticas y regulaciones a las que se sujetarán la recuperación, conservación, protección, ordenamiento, manejo, uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables y el medio ambiente de la nación a fin de asegurar el desarrollo sostenible.

También tiene dentro de sus funciones la expedición de licencias ambientales para la ejecución de una obra o actividad para la prevención y el manejo de los efectos ambientales de lo autorizado.

1.6.4. El Curador Urbano: La figura del Curador Urbano, como lo establecen la ley 388 de 1997⁴⁴ y el decreto reglamentario 1052 de 1998⁴⁵, es una de las modalidades mediante las cuales se administra la función pública por delegación; en la cual es un particular a quien se le autoriza la prestación de un servicio público, a saber en éste caso el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanismo y/o construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanismo o de edificación, en toda el área de su distrito o municipio.

⁴³ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado el día 3 de Febrero de 2003 : “Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones”.

⁴⁴ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 43.091 de Agosto 18 de 1997: “Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

⁴⁵ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 43321 de Junio 10 de 1998: “Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas”.

El Curador Urbano ejerce una función pública a través del otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción, informa sobre los usos de suelo de inmuebles, emite conceptos sobre adecuación y reforma de inmuebles así como conceptos normativos generales y específicos sobre propiedad raíz y demás temas afines con respecto al desarrollo urbanístico.

Los trámites que se surten ante el Curador Urbano son de incidencia fundamental en lo que se refiere a los procedimientos de urbanismo y de construcción que se adelantan ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, pues son actos con fundamento o en consecuencia de los emitidos por la Empresa específicamente en las etapas de certificación de posibilidad del servicio, en las actuaciones de urbanismo con la adopción de Plan Parcial (ocasionalmente cuando así se requiera, no es siempre obligatorio) o de Plan de implantación y de Regularización y Manejo, en tanto que dependiendo de la etapa en la que se encuentre el proceso de urbanismo, es necesario la obtención de licencias expedidas por el Curador Urbano el cual requiere de las certificaciones que exige el decreto 1052 de 1998⁴⁶ frente al tema de los servicios públicos domiciliarios o de las condiciones que se establecieron en el decreto que expida el Alcalde Mayor como resultado de la formulación de un Plan Parcial.

1.7. INJERENCIA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DEL PROCESO DE URBANIZADORES Y CONSTRUCTORES

De acuerdo con el artículo 1º de la ley 675 de 2001⁴⁷ la propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. Desde la aparición de esta ley, la propiedad horizontal es una persona jurídica, cuyo representante legal es el administrador de la propiedad.

Para que surja la propiedad horizontal, se debe registrar ante la oficina de instrumentos públicos la correspondiente escritura pública que debe incluir: nombre e identificación del propietario; nombre de la propiedad horizontal; la determinación de los terrenos; la identificación de los bienes de dominio

⁴⁶ Op. cit. p. 34.

⁴⁷ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 44.509 de Agosto 4 de 2001: "Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal."

particular y **los bienes comunes**; los coeficientes de propiedad; la destinación de los bienes de dominio particular que debe ajustarse a las normas urbanísticas vigentes; y las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

La normatividad de la propiedad horizontal está estrechamente relacionada con los procesos de construcción, y al igual que estos últimos tiene definiciones propias que colaboran cuando se trata de cuestiones urbanísticas, dentro de estas nociones encontramos:

Bienes Comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes Comunes Esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, **las instalaciones generales de servicios públicos**, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas Comunes Necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los **servicios públicos esenciales** relacionados con éstos.

Coefficiente 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.

Módulos de Contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce correspondan a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios, levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Tratándose de los servicios públicos domiciliarios comunes, como lo son el de acueducto y alcantarillados, el constructor deberá hacer la creación de redes internas que suministren los servicios a la edificación; solicitando a la Empresa que haga efectiva la individualización del servicio por cada unidad de servicio y dé la activación de cuentas una vez aprobadas las acometidas y revisada la instalación de los medidores tanto de las áreas comunes como de cada unidad individual.

De otro lado, el artículo 135 de la ley 142 de 1994⁴⁸, consagra que la propiedad de las conexiones domiciliarias, de las redes, equipos y elementos que integran una acometida externa será de quien los hubiere pagado, si no fueren inmuebles por adhesión; siendo obligaciones del suscriptor o usuario las resultantes del contrato de condiciones uniformes y que se refieran a esos bienes. Por lo mismo, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, facultada por la ley para adelantar labores propias de mantenimiento o reposición que sean necesarias para garantizar el servicio en dichas instalaciones, no podrá disponer de las conexiones cuando fueren de propiedad de los suscriptores o usuarios, sin el consentimiento de ellos; así como tampoco es obligación legal de la Empresa hacer las revisiones sobre las mismas. En conclusión, se entiende como un acto bilateral el hecho de la revisión de las redes y conexiones domiciliarias, equipos

⁴⁸ Op. cit. p. 18.

y demás elementos que integran una acometida, en el cual debe mediar la voluntad de las partes de realizar cualquier actividad de inspección.

1.8. CONCILIACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE URBANISMO

Es claro que los mecanismos alternativos de solución de conflictos han sido altamente implementados en los últimos años por las entidades públicas cuando por razones técnicas deben ser resueltas las diferencias que puedan surgir con los administrados, en relación con la prestación de un servicio. Frente a las actuaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que se deben cumplir por los urbanizadores y los constructores dentro del proceso de urbanismo, es necesario entender cuales son los mecanismos que existen y cuales son los que proceden en cada caso en particular.

El artículo 25 del acuerdo 20 de 1995⁴⁹, de la Junta Directiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P., determinó que para las diferencias de carácter técnico surgidas durante el proceso de aprobación de los diseños y/o ejecución de las obras de acueductos y alcantarillados sanitario y pluvial, podrán someterse a un proceso de conciliación o arbitraje técnico. Como quiera que las diferencias en éste caso en particular surgen con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en su calidad de autoridad pública, el mecanismo contemplado por la ley 446 de 1998⁵⁰ y sus decretos reglamentarios 1818 de 1998⁵¹ y la ley 640 de 2001⁵², es la **conciliación administrativa**. Esta se da, cuando una de las partes de la relación contractual es una entidad de carácter público en cumplimiento de funciones del tipo administrativas y no comerciales, como lo son los actos administrativos.

⁴⁹ JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA – E.S.P. Acuerdo 20 del 14 de Noviembre de 1995: Por el cual se reglamentan las obligaciones de los Urbanizadores y Constructores, en cuanto al diseño y construcción de las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, así como el pago que estas generen con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.”

⁵⁰ CONGRESO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 43.335 de Julio 8 de 1998: “Por la cual se adoptan como legislación permanente algunas normas del Decreto 2651 de 1991, se modifican algunas del Código de Procedimiento Civil, se derogan otras de la ley 23 de 1991 y del Decreto 2279 de 1989, se modifican y se expiden normas del Código Contencioso Administrativo y se dictan otras disposiciones sobre descongestión, eficiencia y acceso a la justicia.”

⁵¹ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 43380 de Septiembre 7 de 1998: “Por medio del cual se expide el Estatuto de los mecanismos de resolución de conflictos.”

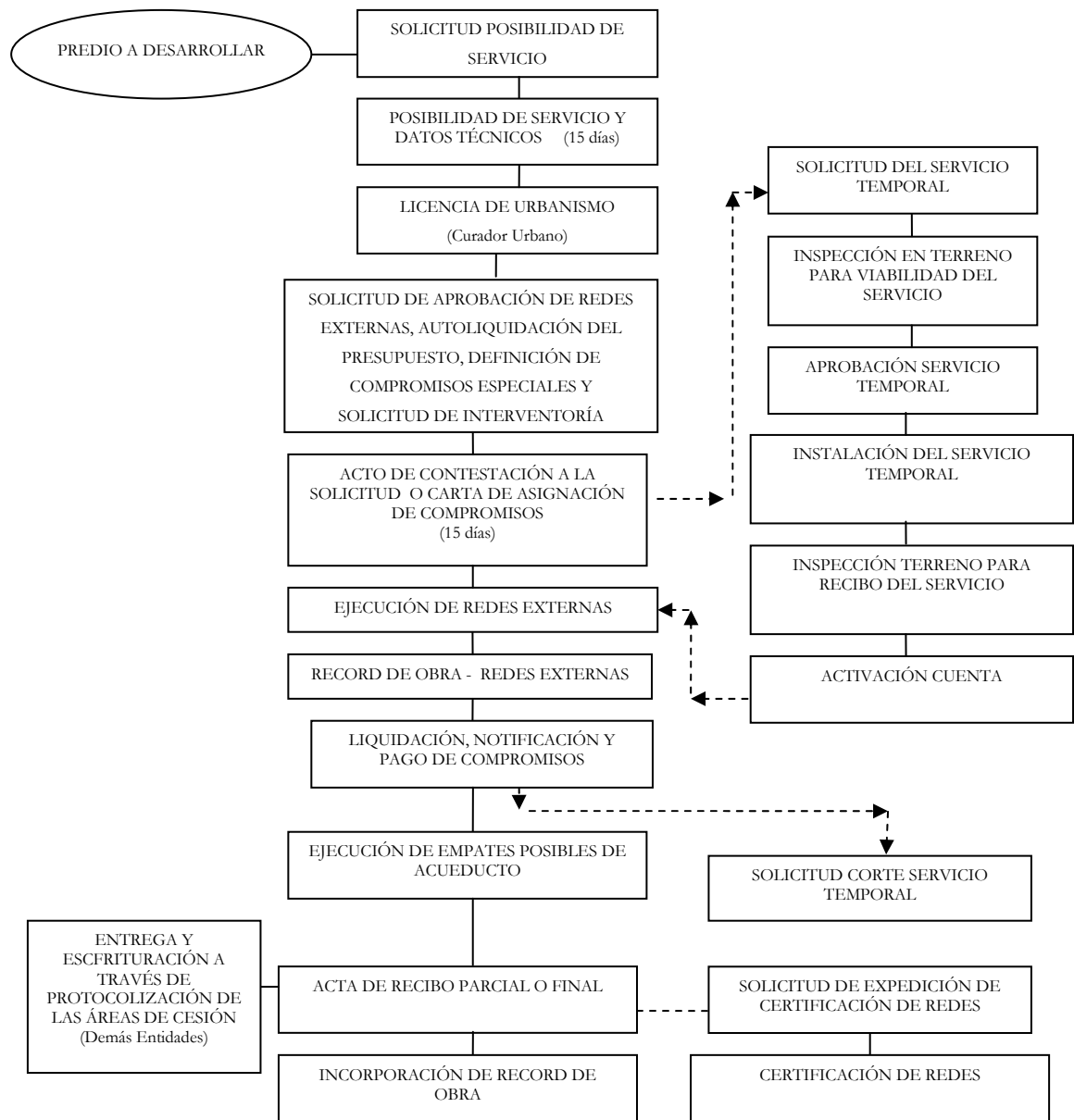
⁵² CONGRESO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 44.303 de Enero 24 de 2001: “Por la cual se modifican normas relativas a la conciliación y se dictan otras disposiciones”.

En estas condiciones, el particular que desee llamar a conciliación a la entidad pública, debe hacer la solicitud por intermedio de apoderado judicial y ante la procuraduría; pues tratándose de estas entidades el agente del ministerio público deberá velar por la conservación del patrimonio público y la correcta función administrativa. Es decir que en este caso, el particular interesado en conciliar no puede presentar su solicitud ante un centro de conciliación cualquiera sino que debe hacerlo ante cualquier agente del Ministerio Público, además esta conciliación debe ser aprobada por el Tribunal Contencioso Administrativo correspondiente.

Ahora bien: La figura legal específica no es la conciliación técnica sino el arbitraje técnico. El arbitraje es un mecanismo por el cual las partes que se encuentran involucradas en un conflicto de carácter transigible, delegan su solución a un tribunal de arbitramento, el cual por la habilitación que le han hecho las partes, quedan investidos transitoriamente de la facultad de administrar justicia, profiriendo un laudo arbitral que tiene los mismos efectos de las sentencias de un juez de la república. Luego, en los procedimientos frente a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá de lo que trata el mencionado artículo 25 del acuerdo 20 de 1995⁵³, la figura que se aplica es la del arbitraje técnico, en la cual los árbitros pronuncian su fallo en razón de sus específicos conocimientos en una determinada ciencia, arte u oficio.

⁵³ Op. cit. p. 38.

2. PROCEDIMIENTO DE URBANIZADORES: TRÁMITES ANTE LA EAAB - E.S.P.



* Gráfica No. 1: Representación gráfica a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente. Creación propia del autor de la investigación.

2.1. PREDIO URBANIZABLE NO URBANIZADO: PROCESO DE URBANISMO QUE NO REQUIERE PLAN PARCIAL

La ley 388 de 1997⁵⁴, por la cual se modifica la ley 9ª de 1989⁵⁵, y la ley 3ª de 1991⁵⁶ y se definen principalmente la concepción moderna del derecho de urbanismo, estableció el ordenamiento del suelo a través de las diferentes clases de normas urbanísticas. Una de ellas son las **acciones urbanísticas**, mediante las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento del territorio municipal (o en este caso, Distrital). Éstas acciones, referidas principalmente a las decisiones administrativas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, como lo establece el numeral primero del artículo 8 de la ley 388 de 1997⁵⁷, clasifica el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

Los predios urbanizables no urbanizados entonces son aquellos que se ubican dentro de los suelos urbano y de expansión urbana y que no han sido desarrollados por ningún tipo de desarrollo por urbanización o urbanismo. Es decir: aquellos inmuebles que han sido legalmente destinados por su ubicación a que en ellos se desarrollen obras de infraestructura urbanística en las condiciones establecidas por los planes de ordenamiento territorial y que por tanto antes de su autorización a través de licencia de urbanismo, se denominan **predio bruto** o disponible para urbanizar.

El propietario, poseedor, constructor o urbanizador del inmueble urbanizable no urbanizado, no tiene un poder absoluto de uso sobre el mismo como se predicaba antes con el concepto de propiedad del Código Civil. La propiedad constitucionalmente entendida, tiene una función social y ecológica que debe respetar y su vulneración genera consecuencias jurídicas. Es por ello que la ciudad, por virtud del Plan de Ordenamiento Territorial (decreto 619 de 2000⁵⁸), contempló la organización territorial de manera planificada, permitiendo y restringiendo los usos que para cada inmueble debe darse según su ubicación zonal.

⁵⁴ Op. cit. p. 34.

⁵⁵ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 38650 de Enero 11 de 1989: "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".

⁵⁶ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 43.091 de Agosto 18 de 1997: "Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones".

⁵⁷ Ibid., p. 41.

⁵⁸ Op. cit. p. 29.

Por regla general, los predios ya indicados requieren para su desarrollo previamente la elaboración de Plan Parcial, instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento Territorial.

Sin embargo, existen excepciones respecto al desarrollo urbanístico previo Plan Parcial, en las condiciones establecidas dentro las modificaciones contempladas en el decreto 469 de 2003⁵⁹ (hoy compiladas en el decreto 190 de 2004⁶⁰), de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, específicamente en el artículo 32, para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área inferior a 10 hectáreas de área neta urbanizable no requerirán para su desarrollo de Plan Parcial.

De conformidad con la norma transcrita, todos los inmuebles ubicados dentro del suelo urbano del Distrito Capital que se encuentren en éstas condiciones pueden efectuar su proceso de desarrollo por urbanización a través de la obtención directa de licencia de urbanismo ante una Curaduría Urbana sin previo Plan Parcial, por lo cual la disponibilidad del servicio público se debe tratar en las condiciones actualmente vigentes, es decir, previa a la obtención de licencia de urbanismo.

Pero no solamente existen restricciones para quienes pretendan desarrollar un determinado inmueble por las normas urbanas de carácter estructural, general y específica. Existen disposiciones normativas que exigen como requisito indispensable y además de procedencia para la expedición de las respectivas licencias de urbanismo tener el visto bueno de las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios sobre la posibilidad de la prestación del servicio en el inmueble a desarrollar.

Por lo tanto, en tratándose de la relación entre los urbanizadores y la Empresa de Acueducto de Alcantarillado de Bogotá frente a los predios urbanizables no urbanizados (tanto los que requieren para su desarrollo de Planes Parciales

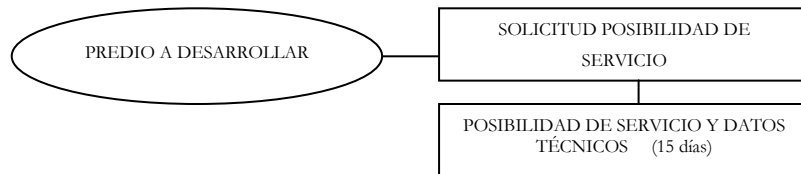
⁵⁹ ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 3013 de Diciembre 23 de 2003: "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.".

⁶⁰ ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 4516 de Junio 22 de 2004: "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003".

como los que no lo requieren), la condición de disponibilidad del inmueble por el no desarrollo de obras de urbanismo sobre él o los mismos hace que precisamente sobre éstos no exista ningún tipo de redes locales de acueducto ni alcantarillado, y en los casos específicos de los predios ubicados en zonas de expansión urbana, ni siquiera la infraestructura de red matriz o local.

2.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES - URBANIZADORES Y EAAB E.S.P.

2.2.1. Definición de la viabilidad del servicio cuando no se requiere de Plan Parcial.



* Gráfica No. 2: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores

Es obligación del urbanizador o del propietario, poseedor y demás personas que detentan un derecho real sobre los inmuebles que serán objeto de operaciones de desarrollo urbanístico obtener las autorizaciones para la ejecución de las mismas a través de la licencia de urbanismo que expide, a solicitud de parte, el Curador Urbano.

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 11 del decreto 1052 de 1998⁶¹, para que se pueda iniciar el estudio, trámite y adopción de la licencia de urbanismo, la solicitud debe estar acompañada, entre otros documentos, de la certificación de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de los predios que componen la solicitud. Es decir, está condicionada la expedición de la licencia requerida para la ejecución de las actuaciones urbanísticas a que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá expida la certificación de la posibilidad del servicio sobre los predios que el urbanizador, propietario o poseedor se lo solicite. De ahí surge la primera obligación de todo urbanizador frente al inicio de cualquier desarrollo urbanístico: **la solicitud de viabilidad.**

⁶¹ Op. cit. p. 34.

El artículo 1 del acuerdo 020 de 1995⁶² expedido por la Junta Directiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. establece que “el urbanizador deberá solicitar por escrito la posibilidad de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado para el predio que se pretende desarrollar”. No obstante, el artículo 1 del mencionado acuerdo simplemente se limita a identificar la obligación de solicitud, dejando por fuera cualquier tipo de procedimiento existente para tal fin. Solamente ha exigido como una formalidad el hecho de la presentación de la solicitud por escrito.

Sin embargo, la **naturaleza jurídica** de la solicitud por escrito de la posibilidad del servicio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá no es otra cosa que la formulación de una **petición** respetuosa definida por el artículo 23 de la Constitución⁶³ y regulada por los artículos 5 a 39 del Código Contencioso Administrativo⁶⁴. Y como tal, inicia una actuación administrativa a través del ejercicio del derecho de petición en interés particular.

Ahora bien: por el solo hecho de presentar la solicitud o petición a la Empresa, el urbanizador no tiene un derecho exclusivo de la prestación del servicio sobre el inmueble. Precisamente la solicitud tiene una finalidad: Que la Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá determine si el servicio puede ser prestado de acuerdo con el plano de redes demarcadas de la entidad. El urbanizador únicamente al presentar la petición y radicarla, tiene un derecho consolidado: Que la Empresa se pronuncie sobre la solicitud formulada acerca de la posibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado para determinado inmueble a urbanizar; y que, de ser viable la prestación del servicio, la Empresa le defina las condiciones y **datos técnicos** que requiere el urbanizador para adelantar los proyectos y diseños de las redes externas.

Esto significa, que la entidad puede contestar favorable o desfavorablemente frente a la solicitud. Pero en uno y otro caso, la Empresa debe pronunciarse específicamente sobre la aceptación o denegación sobre la posibilidad de la prestación del servicio, motivando las razones por las cuales se confirma o deniega el servicio.

⁶² Op. cit. p. 38.

⁶³ Op. cit. p. 18.

⁶⁴ Op. cit. p. 21.

Al respecto, es necesario precisar que la no prestación del servicio de acueducto y alcantarillado en determinado inmueble debe ser por razones plenamente justificadas; como quiera que el acto administrativo por el cual se contesta la petición hecha por los urbanizadores, propietarios o poseedores de tierra a razón de la no disponibilidad del servicio, finalmente no solo hará que el solicitante no pueda adelantar el desarrollo urbanístico de los predios, sino que tampoco cuente con la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado en los predios en cuestión. Debe ser motivado el acto que niega la posibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, ya que no sólo existe un compendio normativo que hace exigible que quien pretenda como nuevo usuario usar los servicios de acueducto y alcantarillado en un predio o inmueble que habite o utilice de modo permanente (artículo 134 de la ley 142 de 1994⁶⁵); sino que además es una obligación de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios derivada de la ejecución de los fines esenciales del Estado la prestación de los servicios públicos para todos los ciudadanos; pues el contrato de servicios públicos domiciliarios también tiene una connotación estatutaria, ya que a través de la prestación del servicio se protegen derechos fundamentales como la salud y la vida. Al respecto la Corte Constitucional⁶⁶ dijo:

(...) "Debe precisarse, sin embargo, que en materia de servicios públicos domiciliarios, de acuerdo con lo regulado por el legislador y con el propio contenido de la Constitución Política, algunos de cuyos aspectos más relevantes se han destacado, la naturaleza de la relación jurídica entre la empresa que los presta y el usuario no es solamente contractual sino también estatutaria, "debido a que su prestación involucra derechos constitucionales - salud, educación, seguridad social, etc. - y su reglamentación administrativa obedece a intereses públicos determinados, quedando reservada su gestión, control y vigilancia a los organismos del Estado" Sentencia No. T-540 de 1992. M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

(...) "La prestación del servicio, que debe cubrir las necesidades de "todos los habitantes del territorio nacional, a quienes se les debe asegurar su prestación eficiente", tiene como destinatario a los usuarios, esto es, a quienes son titulares de dichas necesidades y demandan por consiguiente su satisfacción.

(...) La condición de usuario, por lo tanto, comporta una situación material u objetiva, en la medida en que es el beneficiario del suministro de las

⁶⁵ Op. cit. p.18.

⁶⁶ CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-636 de Mayo 31 de 2000. Sala plena de Constitucionalidad. Magistrado ponente: Antonio Barrera Carbonell.

prestaciones propias del servicio a cargo de la empresa respectiva. (C-636/00 M.P. ANTONIO BARRERA CARBONELL).

En conclusión, únicamente cuando existen imposibilidades para la prestación del servicio por caso fortuito o fuerza mayor, o imposibilidades técnicas derivadas de las condiciones físicas del inmueble o su ubicación geográfica que hacen inviable la interconexión; o imposibilidades de tipo jurídico frente a la competencia de la Empresa en zonas que se ubican por fuera de su jurisdicción, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá puede no conceder la posibilidad de prestación del servicio público al predio. De lo contrario, dicho acto administrativo puede ser objeto de revisión por vía gubernativa o a través del control de legalidad por vía contencioso administrativa si es ilegal.

2.2.1.1. Trámite del derecho de petición de solicitud de posibilidad del servicio. Como se mencionó anteriormente, la **naturaleza jurídica** de la solicitud por escrito de la posibilidad del servicio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá es una **petición** respetuosa definida por el artículo 23 de la Constitución⁶⁷ y regulada por los artículos 5 a 39 del Código Contencioso Administrativo⁶⁸. Y como tal, inicia una actuación administrativa a través del ejercicio del derecho de petición en interés particular.

El trámite de la solicitud que realiza el urbanizador para que la Empresa defina la posibilidad del servicio en el predio a desarrollar conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo⁶⁹, tiene como duración el trámite 15 días hábiles contado a partir de la fecha de la radicación de la solicitud.

No obstante, de no ser contestada la petición dentro del término establecido, se configuran los efectos del silencio administrativo (en este caso negativo); el cual presume una contestación desfavorable frente a la solicitud y como consecuencia de ello, agotando la vía gubernativa; facultando al interesado para demandar la **nullidad y restablecimiento del derecho** ante el juez contencioso administrativo.

Es importante mencionar que para el procedimiento de la petición de la posibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado (aunque parezca obvio), todavía no existe servicio ni quién solicita el pronunciamiento se denomina usuario. Por lo tanto, no se puede entender como procedimiento aplicable el

⁶⁷ Op. cit. p. 18.

⁶⁸ Op. cit. p. 21.

⁶⁹ *Ibid.*, p. 46.

contenido en el artículo 158 de la ley 142 de 1994⁷⁰ (por el cual el término que tiene la Empresa de Acueducto Alcantarillado de Bogotá para la contestación de las peticiones es de 15 días y de no hacerlo se configura el silencio administrativo positivo); pues dicho procedimiento es exclusivo de las peticiones que formulen los usuarios por virtud del contrato uniforme de servicio de acueducto y alcantarillado.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá podrá **requerir** al solicitante por una sola vez para que presente la información necesaria con la que la Empresa pueda pronunciarse sobre la posibilidad o no de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado en el o los predios a desarrollar a través de urbanismo. Dicha información deberá ser remitida por el solicitante dentro de los 2 meses siguientes a la fecha del requerimiento, so pena que la actuación se entienda **desistida tácitamente** y por lo tanto sea archivada, de acuerdo con el artículo 13 del Código Contencioso Administrativo.

De no ser contestada la petición dentro del término establecido, se configuran los efectos del silencio administrativo (en este caso negativo); el cual presume una contestación desfavorable frente a la solicitud y como consecuencia de ello, agotando la vía gubernativa, está facultado el interesado para demandar la **nulidad y restablecimiento del derecho** ante el juez administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 del Código Contencioso Administrativo⁷¹. Esta acción podrá ser ejercida dentro del término de los 4 meses siguientes contados a partir del día siguiente a la fecha en que se realizó la publicación, notificación, comunicación o ejecución del acto según sea el caso.

De ser aceptada la petición, el acto administrativo de aprobación deberá contener, cuando menos, la ubicación del inmueble a urbanizar dentro del plano de redes demarcadas (en donde se consigne la red matriz más próxima) y adicionalmente debe establecerse (en los casos que proceda) la definición del lugar por donde se van a ejecutar las redes locales de acueducto, de alcantarillado pluvial y de alcantarillado de aguas residuales.

A su vez, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá al definir la posibilidad asertiva de la prestación del servicio, debe también definir las condiciones, parámetros y especificaciones técnicas que se deberán tener en cuenta para elaborar los diseños de las redes de servicio, así como la definición de quién es el responsable de la ejecución de las obras necesarias para su

⁷⁰ Op. cit. p. 18.

⁷¹ Op. cit. p. 21.

conexión, contando con las afectaciones por cuerpos de agua, zonas de ronda o zonas de manejo y preservación ambiental que existan sobre el predio.

Adicionalmente, en el acto de contestación de la petición formulada sobre la posibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, la Empresa deberá expresar la vigencia de la posibilidad del servicio y los datos técnicos, la cual por disposición reglamentaria no podrá ser inferior a 2 años.

Siendo un acto administrativo de carácter particular, cualquiera de las disposiciones de tipo técnico o jurídico contenidas en la contestación de la posibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado que a consideración del interesado sean improcedentes, no convenientes o contrarias a derecho, pueden ser recurridas mediante la reposición (ante el funcionario que contestó la petición) o apelación (para el superior jerárquico que expidió el acto); y una vez agotada la vía gubernativa, de no ser resuelta favorablemente a las peticiones del interesado, éste puede utilizar la acción jurisdiccional contencioso administrativa de la nulidad y restablecimiento del derecho.

2.2.1.2. Documentos requeridos para la solicitud de la posibilidad del servicio.

1- Copia heliográfica del plano IGAC en escala 1:2000 expedido por el DAPD demarcando el predio.
2- Copia del Plano topográfico incorporado ante el DAPD en copia papel y medio magnético.
3- Copia del certificado de tradición y libertad del predio o predios por urbanizar, expedida con anterioridad no mayor de 3 meses.
4- En caso que el trámite sea efectuado por una persona natural y/o jurídica diferente al pretendido titular de la futura licencia, este deberá presentar poder otorgado debidamente legalizado

* Tabla No. 1: La documentación establecida dentro de esta tabla corresponde a las exigencias actuales que la Entidad requiere a quienes pretendan adelantar la solicitud de viabilidad del servicio dentro del Procedimiento de Urbanizadores.

2.2.2. Relimitación de los cuerpos de agua dentro de los predios a urbanizar. El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá decreto 619 de 2000⁷² le estableció una serie de obligaciones legales a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá derivadas exclusivamente de la preservación de las zonas de preservación ambiental y unidades ecológicas.

El párrafo 2 del artículo 26 del Plan de Ordenamiento Territorial⁷³, establece que es obligación de la Empresa demarcar las rondas y zonas de manejo y preservación ambiental y velar por su protección y cuidado, de conformidad con lo dispuesto en los respectivos planes de manejo de cada una de estas áreas y las directrices de la autoridad ambiental competente. El párrafo tercero del mismo artículo 26 obliga a la realización de estudios y acciones necesarias por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para mantener, recuperar y conservar los humedales tanto en su parte hídrica como biótica, realizando además el seguimiento técnico de las zonas de ronda y de manejo y preservación ambiental.

Así mismo el párrafo primero del artículo 48 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá⁷⁴, le estableció la obligación a la Empresa de la definición de las secciones o zonas que por su significado ecológico deban ser declaradas como parte del sistema de áreas protegidas, y las acciones o zonas que por su localización estratégica deban ser incorporados a la categoría de parques urbanos de recreación pasiva; atendiendo a los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) y del Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAMA).

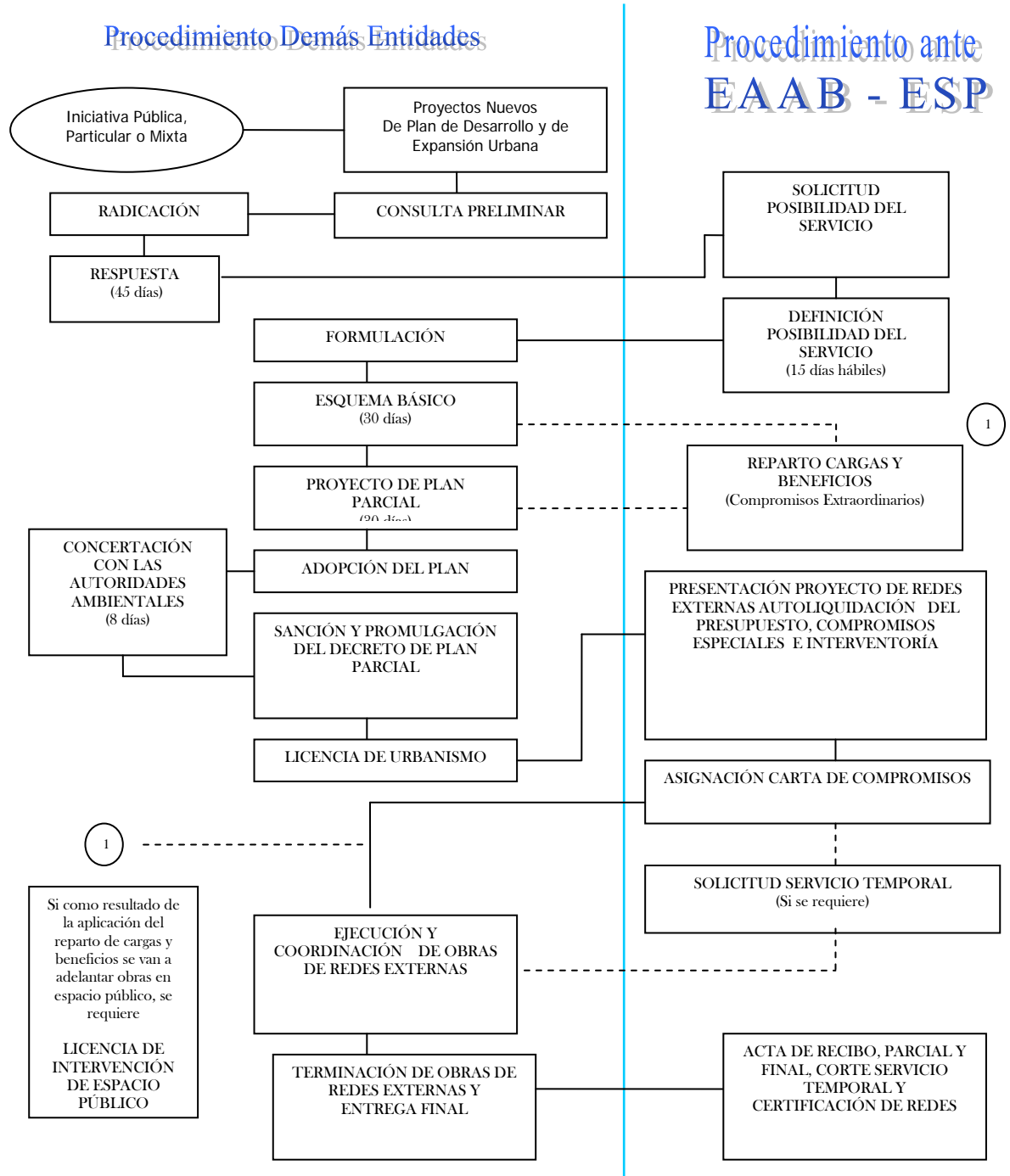
Es por ello que en ésta etapa de la definición de la posibilidad del servicio se debe definir la **delimitación de los cuerpos de agua** que componen el o los predios objeto de la solicitud de posibilidad de prestabilidad de servicios para urbanizar. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a través del área responsable según el manual de funciones de la entidad, remitirá las posibles afectaciones por cuerpos de agua localizados dentro del predio en estudio, debidamente demarcadas, amojonadas y alinderadas.

⁷² Op. cit. p. 29.

⁷³ Ibid., p. 49.

⁷⁴ Op. cit. p. 29.

3. PROCESO DE URBANISMO CUANDO SE REQUIERE DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO Y DE EXPANSIÓN URBANA



* Gráfica No. 3: Representación gráfica a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente. Creación propia del autor de la investigación.

3.1. PREDIOS URBANIZABLES QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL.

FUNDAMENTO NORMATIVO: (Ley 388 de 1997⁷⁵ artículo 19; decreto 1507 de 1998⁷⁶ capítulo segundo; decreto 1141 de 2000⁷⁷ y decreto 619 de 2000⁷⁸ Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá)

3.2. NOCIÓN DE PLAN PARCIAL.

Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas por las normas urbanísticas generales.

Para el caso del Distrito Capital, como se mencionó anteriormente, existen excepciones respecto al desarrollo urbanístico previo Plan Parcial, en las condiciones establecidas dentro las modificaciones contempladas en el decreto 469 de 2003⁷⁹ (hoy compilados en el decreto 190 de 2004⁸⁰), de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, específicamente en el artículo 32, para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área inferior a 10 hectáreas de área neta urbanizable no requerirán para su desarrollo de Plan Parcial.

⁷⁵ Op. cit. p. 34.

⁷⁶ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Registro Distrital No. 43.357 de Agosto 4 de 1998: "Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997".

⁷⁷ ÁLCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 2300 de Diciembre 29 de 2000: "Por medio del cual se reglamenta el artículo 451 del Decreto Distrital 619 del 28 de Julio de 2000 y se crea el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo".

⁷⁸ Op. cit. p. 29.

⁷⁹ Op. cit. p. 42.

⁸⁰ Op. cit. p.42.

Esto significa que, de acuerdo con el artículo 32 del decreto 469 de 2003⁸¹ y su compilación reglamentaria, deben ser desarrolladas a través de Plan Parcial todos los demás predios urbanizables no urbanizados para cuyos efectos se deben delimitar zonas como mínimo de 10 hectáreas netas urbanizables ya sean de suelo urbano o en suelo de expansión urbana.

En conclusión, para los predios que tengan las áreas que contempla el artículo 32 del decreto 469 de 2003⁸² como las demás situaciones contempladas dentro del mismo, se requiere de la expedición de Planes Parciales.

Ahora bien: Los Planes Parciales son normas urbanísticas de carácter general reglamentarias del POT o planes de desarrollo, expedidos por decreto del Alcalde Distrital o Municipal luego de ser propuestos tanto por personas o entidades privadas como de naturaleza pública interesadas en su desarrollo, ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, con la previa y correspondiente concertación con las distintas autoridades que deben intervenir en el proceso. Se establecen para un grupo determinado de predios que deben cumplir una serie de condiciones específicas; que se encuentran ubicados dentro de la zona urbana y en suelo de expansión.

En si mismo el Plan Parcial es un conjunto de disposiciones (con fuerza normativa) que organizan la estructura física, ecológica y urbana de los predios que comprenden el área a desarrollar y que serán ejecutados a través de una serie de procesos, trámites y demás actuaciones adelantadas por la administración local o por los particulares que tengan la calidad de promotores del Plan.

La relación entre los urbanizadores y poseedores de tierra con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en cuanto a la prestación del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado en predios que no han sido desarrollados y que se encuentran dentro de la zona urbana o de expansión (específicamente los derechos y obligaciones que surgen en los trámites de la aprobación de la posibilidad del servicio), se predicen exclusivamente de los Planes Parciales de Desarrollo y Planes Parciales de Expansión Urbana.

⁸¹ Ibid., p. 42.

⁸² Op. cit. p. 42.

3.3. ELEMENTOS Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial debe contener cuando menos la delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística; la definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana (por ejemplo el aprovechamiento de los inmuebles); lo atinente al suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público (conforme a las disposiciones normativas de la ley 9 de 1989⁸³); la integración paisajística y la calidad del entorno que comprenden el plan, así como las áreas que estén ubicadas o destinadas por normas ambientales como zonas de reserva o de conservación ambiental; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; y los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo (concretamente la definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos), entre otros.

Para los efectos propios de éste trabajo de grado y la determinación de los derechos y las obligaciones que surgen en el procedimiento de **consulta preliminar, formulación y adopción** del Plan Parcial de Desarrollo y de Expansión Urbana para los urbanizadores y propietarios de tierra frente a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el plan principalmente debe contener la infraestructura de redes locales o secundarias de abastecimiento de **servicios públicos domiciliarios** y de las acometidas de interconexión para los inmuebles disponibles para desarrollar.

De ahí que, en la etapa de formulación del Plan Parcial con base en los lineamientos generales establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, sea necesaria la concertación con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios; en tanto que la situación física, geográfica y urbana de los predios que componen el Plan Parcial puede ser el marco de acuerdo para que, a través de la conjugación del principio de reparto de cargas y

⁸³ Op. cit. p. 41.

beneficios, tanto la administración (a través de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá) como los particulares definan, acuerden y asuman derechos y obligaciones de desarrollo urbanístico en aras de lograr el efectivo cumplimiento de la evolución del sector, la integración inmobiliaria o reajuste de tierras y el aprovechamiento óptimo de los inmuebles.

Por ejemplo: puede acordarse por medio de la concertación que los propietarios, urbanizadores, promotores o inversionistas ejecuten obras que le corresponden por competencia exclusiva a la Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá (por ejemplo, la construcción de redes matrices, mantenimiento de redes externas, etc.) otorgándoles algunos estímulos o beneficios en cuanto a la ampliación de derechos o concesiones dentro del desarrollo aprobado de acuerdo con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (ya sea ampliando los límites de volumetría, pisos para las edificaciones, o en fin, beneficios urbanísticos adicionales).

3.4. PROCEDIMIENTO DEL PLAN ANTE LAS DEMÁS ENTIDADES FRENTE A LAS ETAPAS QUE DEBEN CUMPLIR LOS URBANIZADORES Y PROPIETARIOS ANTE LA EAAB E.S.P.

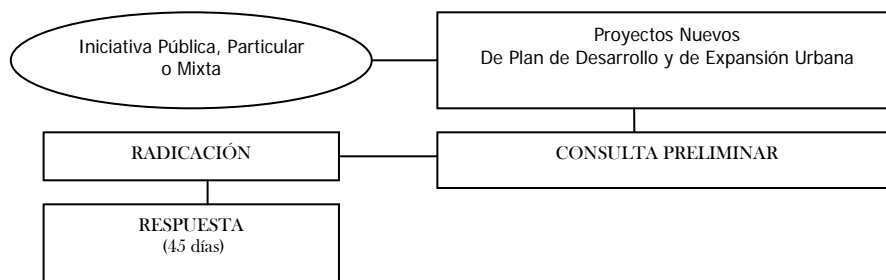
El procedimiento para la expedición de Planes Parciales, de iniciativa particular, en el territorio del Distrito Capital, se tramita en distintas entidades distritales de acuerdo con los documentos, proyectos y demás requisitos que contempla la ley que deben contener cada una de las siguientes etapas de **consulta preliminar; formulación** (que incluye la parte del esquema básico y el proyecto de plan parcial) y de **adopción**.

3.4.1. Consulta Preliminar (Trámite ante el DAPD)

La primera fase de **consulta preliminar**, según el artículo 8 del decreto distrital 1141 de 2000⁸⁴ es la etapa que tiene por objeto analizar y definir las determinantes para la elaboración de un Plan Parcial.

⁸⁴ Op. cit. p. 51.

La iniciativa para proyectos nuevos de Plan Parcial de Desarrollo y de Expansión Urbana puede ser de entidades públicas, por iniciativa propia de los particulares o de naturaleza mixta.



* Gráfica No. 4: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios que requieren de Plan Parcial

Una vez definida la iniciativa para desarrollar un determinado conjunto de predios ubicados en suelo urbano o suelo de expansión que no han sido desarrollados a través de operaciones de urbanismo y que requieren para su desarrollo del Plan, se debe entrar a radicar la solicitud (pleno **derecho de petición**) ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de los siguientes documentos:

- Plancha del IGAC, a escala 1:2000 ó 1:5000, que contenga la localización del predio(s) sobre los que los interesados son propietarios o poseedores, y la propuesta de delimitación para el Plan Parcial;
- Identificación y delimitación gráfica de los inmuebles que conformarán el Plan Parcial;

La petición radicada debe ser contestada por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el término de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación. Sin embargo, durante el término anterior establecido para dar respuesta al ó los interesados, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en caso de considerarlo necesario, oficiará a las diferentes entidades distritales para que remitan información disponible relacionada con el plan parcial, para lo cual, dispondrán de un término máximo e improrrogable de 15 días hábiles.

Una vez transcurridos los 45 días, se contestará la solicitud por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital la cual definirá lo siguiente:

- La delimitación del Plan Parcial, incluyendo el análisis que sobre el sector elabore el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, quién podrá establecer el área objeto del Plan Parcial; las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales que inciden en el área, las cuales serán indicadas en un plano urbanístico;

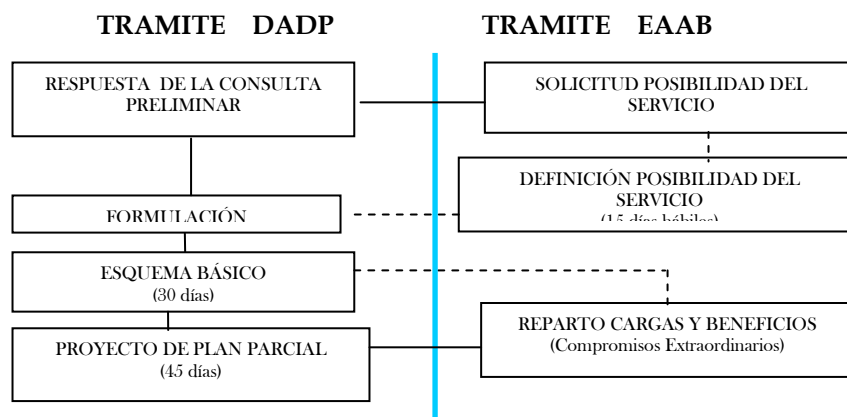
- Las determinantes del sector, como los elementos de la **estructura ecológica principal**, las zonas con amenaza de inundación y remoción en masa, la clasificación del suelo, las áreas de actividad y definición de usos, y los tratamientos urbanísticos; los programas, operaciones y proyectos estructurantes; los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) en áreas urbanas integrales residencial y múltiple; y el plano urbanístico que contenga las zonas generadoras de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

El documento que responde la consulta preliminar debe incluir las recomendaciones adicionales para el desarrollo del Plan Parcial (en caso de requerirse); los lineamientos ambientales a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Parcial (de acuerdo con los recursos naturales presentes en la zona); los lineamientos para el manejo de los bordes existentes con las zonas rurales o elementos del sistema de áreas protegidas; y la información de planes y proyectos que la autoridad ambiental tenga en el área colindante.

3.4.2. Etapa de Formulación

La segunda etapa de **formulación**, tiene por objeto dar viabilidad a la propuesta, a las acciones y demás actuaciones urbanísticas que se requieran para la expedición del Plan Parcial. Esta etapa también se compone de dos fases: la **Fase esquema básico** (por la cual de manera preliminar se busca un concepto

favorable sobre el proyecto) y la **fase del proyecto de Plan Parcial** (en donde se presenta la propuesta definitiva del plan para la definición de la viabilidad).



* Gráfica No. 5: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios que requieren de Plan Parcial

Según el artículo 10 del decreto 1141 de 2000⁸⁵, la fase de **formulación del Esquema Básico** tiene por objeto que el interesado proponga de manera preliminar un planteamiento urbano del área que conformará el Plan Parcial, a efectos de que sea analizado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a través del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo con el objeto que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expida un concepto favorable o desfavorable, en relación con la propuesta.

Una vez contestada la solicitud de la **consulta preliminar**, es necesario hacer la definición de la **posibilidad del servicio** de acueducto y alcantarillado para los predios que se van a desarrollar. La definición que realiza la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá sobre la posibilidad del servicio debe ser remitida directamente al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para que haga parte de la contestación de la **consulta preliminar**.

El urbanizador una vez obtenida la posibilidad del servicio ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, elaborará el **esquema básico** del Plan Parcial con la información contenida en la **consulta preliminar**, que contendrá el esquema general de desarrollo y demás elementos estructurantes que componen los predios del plan; es decir, la identificación y delimitación precisa de los

⁸⁵ Op. cit. p. 51.

inmuebles; la localización de cesiones para parques y equipamientos; la localización de las etapas de desarrollo previstas; los usos de suelo; el manejo de los porcentajes de Vivienda de Interés Social Subsidiable (VIS) o de la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP); los cuadros de áreas, con definición de las etapas de desarrollo que se proponen; y la localización de nuevos elementos de la estructura ecológica principal.

Exige también el decreto 1141 de 2000⁸⁶ para la radicación del **esquema básico** ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital que se presente la documentación técnica correspondiente a la descripción, desde el punto de vista urbanístico, de la zona objeto del Plan Parcial; los objetivos, lineamientos y directrices que lo rigen; los documentos pertinentes que permiten la identificación de los predios que conformarán el Plan Parcial, con direcciones y folios de matrícula Inmobiliaria; la descripción de las intervenciones urbanas a ser ejecutadas y de las etapas de desarrollo propuestas; la propuesta de gestión (teniendo en cuenta que las actuaciones previstas sean desarrolladas por propietarios individuales, por grupo de propietarios asociados voluntariamente, directamente por entidades públicas o de manera mixta mediante la asociación entre el sector público y el sector privado); las etapas de desarrollo (cuando así se considere, previendo que cada una de ellas sea autosuficiente en cuanto al porcentaje de cesiones para parques y equipamiento comunal, accesos, infraestructura vial y de **servicios públicos** de escala zonal y vecinal); la evaluación financiera de obras de urbanización; y la delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de la participación distrital en plusvalía, teniendo en cuenta que se presente uno o varios hechos generadores en conjunto o por separado.

Una vez radicado el **esquema básico** del Plan Parcial, es indispensable ejecutar la publicidad del trámite de la formulación en cumplimiento de los principios constitucionales a los propietarios, poseedores y vecinos de los predios colindantes que componen el área a desarrollar dentro del Plan Parcial. El Departamento Administrativo de Planeación Distrital ordenará al interesado que presentó la solicitud, que haga una publicación en un diario de amplia circulación, en la cual informe a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto del Plan Parcial sobre la existencia del mismo, indicando la oficina o dependencia en la que se encuentra la propuesta correspondiente; todo esto con la finalidad exclusiva de que los propietarios, poseedores y vecinos puedan

⁸⁶ Op. cit. p. 51.

formular sus observaciones y recomendaciones, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la publicación.

En la publicación se deberá informar, con toda claridad, que en el evento de otorgarse al interesado concepto favorable en relación con la propuesta de Plan Parcial, dicho concepto tendrá una vigencia de 6 meses, prorrogables por 3 más, que impide a los propietarios y poseedores del área objeto del plan parcial que hagan parte de otra propuesta. El urbanizador o interesado entregará al Departamento Administrativo de Planeación Distrital un ejemplar de la publicación, con el fin de que se anexe al expediente.

Cumplida tanto la radicación como la publicación, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital evaluará la propuesta y las observaciones que hayan realizado los poseedores, propietarios y vecinos sobre el **esquema básico** y la someterá a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo a efectos de establecer las condiciones técnicas que le permitan expedir el concepto favorable o desfavorable, en relación con la propuesta; para la cual se tiene un término de 30 días, contados a partir de la fecha de radicación del esquema básico de Plan Parcial, a través de un oficio al proponente favorable o desfavorable con relación a la propuesta.

En el evento de emitirse concepto desfavorable, se indicarán al interesado la totalidad de las correcciones y/o modificaciones que debe adelantar para el nuevo estudio de la solicitud, en caso de ser realizables, las cuales deben ser presentadas en un término máximo de 2 meses, cuyo vencimiento implica el desistimiento tácito de la solicitud, (y contra el cual no procede recurso alguno).

Presentadas las correcciones y/o modificaciones dentro de los 2 meses que la ley establece, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital las evaluará y en caso de considerarlo conveniente, lo someterá nuevamente a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo; con el fin de contar con elementos técnicos que le permitan expedir de manera definitiva el correspondiente concepto favorable o desfavorable. En el evento que el concepto sea desfavorable, se comunicará al interesado y se ordenará el archivo del proyecto. Todo lo anterior se desarrollará en el término de 15 días, contados a partir de la entrega de las correcciones o complementaciones.

En caso que el concepto emitido sea favorable, éste tiene una vigencia de 6 meses, contados a partir de la fecha de su expedición y podrá ser prorrogado, por una vez, por el término de 3 meses más, siempre y cuando se mantengan las condiciones urbanísticas y normativas del proyecto. La expedición del concepto favorable impide a los propietarios y poseedores del área objeto del Plan Parcial hacer parte de otra propuesta, mientras permanezca vigente.

3.4.2.1. Conjugación del principio del traslado de competencias y del reparto de cargas y beneficios y de la fase de presentación del Plan Parcial: Una vez emitido el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital sobre el **esquema básico** del plan con las observaciones realizadas por los propietarios, poseedores y vecinos de los predios que componen el plan, el urbanizador, promotor o interesado en el plan de desarrollo urbano o de expansión, deberá presentar el **proyecto de Plan Parcial**, el cual tiene por objeto desarrollar integralmente la propuesta definitiva de Plan, a efectos que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expida la viabilidad del mismo.

Pero puede existir dentro de esta etapa de formulación y antes de la presentación del proyecto de Plan Parcial la aplicación del ya mencionado principio del traslado de competencias y del **reparto de cargas y beneficios**; con base en los lineamientos generales establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, cuando sea necesaria la concertación de alguno o varios ítems que componen los elementos del Plan, permitiendo que la administración a través de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, como los urbanizadores y promotores del mismo definan, acuerden e intercambien derechos y obligaciones de desarrollo urbanístico y así puedan por ejemplo, ejecutar los particulares obras u otras cargas que corresponden exclusivamente al Distrito Capital desde el punto de vista legal.

Es claro que las obras de infraestructura y demás actuaciones que tiene la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en cuanto a la construcción de redes matrices o primarias, y las obras necesarias para la preservación de zonas ambientales y actividades que se requieran para el tratamiento de aguas en el Distrito Capital entre otras, en principio, solamente pueden ser ejecutadas por los particulares mediante la celebración de contratos administrativos (regulados por la ley 80 de 1993⁸⁷ y sus decretos reglamentarios) o por la

⁸⁷ Op. cit. p. 21.

celebración de convenios cuyo origen también nace en la manifestación de la voluntad de los particulares y la Empresa. Pero a través de la aplicación directa del principio se acuerda por medio de la concertación, que los propietarios, urbanizadores, promotores o inversionistas ejecuten obras que en principio corresponden por competencia exclusiva a la Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá otorgándoles algunos estímulos o beneficios urbanísticos mencionados anteriormente.

Es entonces la aplicación del principio del **reparto de cargas y beneficios** el modo eficaz por el cual la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá puede, sin prohibiciones legales, descongestionar, desarrollar y finalmente cumplir con las distintas obligaciones de ampliación de redes, de preservación de zonas ambientales, el mantenimiento de las redes públicas y, en fin, de todos sus compromisos legales transfiriéndoselos en forma concertada a los urbanizadores a cambio de beneficios para el desarrollo urbano.

Ahora bien: para la presentación del **proyecto de Plan Parcial** y la continuación de la segunda etapa de **formulación**, el interesado elaborará un plano final, a escala 1:2000 o 1:5000, el cual incluirá lo aprobado en la fase de esquema básico.

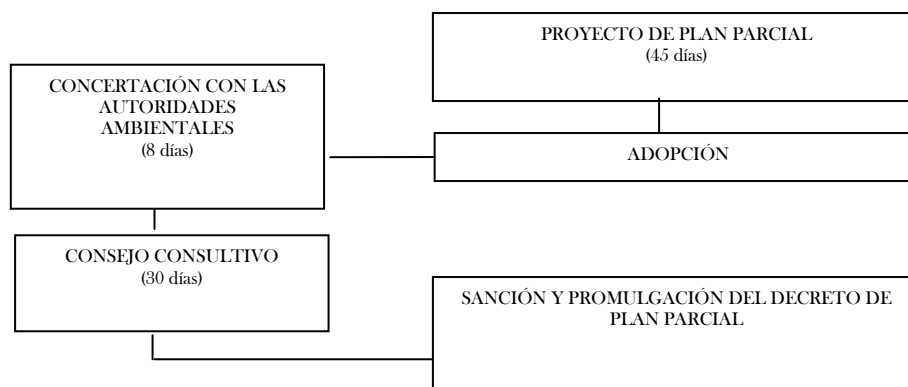
Adicionalmente, se requiere la presentación de los documentos contemplados en el artículo 12 del decreto 1141 de 2000⁸⁸, así: Archivo digital del plano, en formato exigido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de acuerdo con el instructivo anexo al formulario de solicitud; gestión del Plan Parcial, estableciendo los instrumentos para desarrollar el mismo; plan de etapas de desarrollo, de conformidad con lo definido en el **esquema básico**; cronograma general de ejecución; estudio de tránsito; elaboración de un documento que contenga las consideraciones ambientales del Plan Parcial (el cual debe incluir básicamente los mapas de: a) zonificación de ruido, en función del uso del suelo proyectado; b) de localización de usos que requieren licencia ambiental; c) de integración urbanística y paisajística del plan parcial, con los elementos de la **estructura ecológica principal**, de accesibilidad, conexión con bosques, conexión con el **sistema hídrico**, alamedas, ciclorrutas, y los usos urbanos que colindan con los elementos de la estructura ecológica principal).

⁸⁸ Op. cit. p. 51.

Recibida la información anteriormente descrita, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital evaluará la propuesta y la someterá a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo, en caso de considerarlo necesario, con el fin de expedir el concepto de viabilidad del **proyecto de Plan Parcial**; la cual no podrá ser definida en un plazo superior al término de 45 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación.

La expedición del concepto de viabilidad del **proyecto de Plan Parcial** impide dar curso a otro trámite de Plan Parcial, que involucre todo o parte de los predios que conforman el primer proyecto. En caso de surgir, de manera concertada entre los interesados, una modificación a la delimitación del Plan Parcial, el trámite de **esquema básico** deberá reiniciarse, acorde con las nuevas características de la propuesta.

3.4.3. Etapa de Adopción



* Gráfica No. 6: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios que requieren de Plan Parcial

Expedido el concepto de viabilidad del **proyecto de Plan Parcial**, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital realizará, con las autoridades ambientales, la concertación prevista en el parágrafo 7 del artículo 1 de la ley 507 de 1999⁸⁹, la cual se desarrollará en un término de 8 días. Esta etapa de concertación busca que las autoridades ambientales y demás entidades intervinientes dentro del proceso de **consulta preliminar** y de **formulación**,

⁸⁹ CONGRESO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 43.652 de Agosto 2 de 1998: "Por la cual se modifica la ley 388 de 1997".

establezcan las observaciones pertinentes con miras a la integración (en cada una de las competencias que tienen dichas entidades) de la adopción definitiva del Plan Parcial.

Vencido el término anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital someterá el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, el cual formulará sus observaciones y recomendaciones, en un término máximo de 30 días contados a partir de la fecha de radicación.

No obstante, al igual que en la etapa de **formulación** (específicamente de la radicación del **esquema Básico**) durante el periodo de revisión del proyecto de Plan Parcial por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus observaciones y recomendaciones, sobre el proyecto definitivo. Para cumplir con lo anterior, el interesado enviará la información del proyecto a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial, por correo, cuando se conozcan las direcciones. En caso que no sea posible ubicar las direcciones de los predios involucrados o que resulte demasiado costoso el envío por correo, se publicará en un diario de amplia circulación, en la cual, por lo menos se explique la delimitación del área objeto del Plan Parcial y la intervención propuesta, indicando la oficina o dependencia en la cual se encuentra la información detallada del proyecto. La copia del envío de las comunicaciones, con constancia de recibo de la oficina postal, o de la publicación a que hace referencia este artículo, se entregará al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a efectos de anexarlas al expediente y entenderse surtida la publicación para el cumplimiento de la participación ciudadana.

Finalmente, cumplidos los trámites señalados anteriormente, se dará la aprobación definitiva por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (luego de la revisión de las objeciones y recomendaciones presentadas por los propietarios y vecinos en relación con el Plan Parcial); el cual se someterá a consideración del Alcalde Mayor con el proyecto de decreto de adopción.

4. INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE URBANISMO: LO URBANIZADO POR REGULAR E IMPLEMENTAR

4.1. CONSTRUCCIONES SIN LOS REQUISITOS LEGALES: PLANES DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO

FUNDAMENTO NORMATIVO: (Decreto 619 de 2000⁹⁰ Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. artículos 446 y 460; y decreto 904 de 2000⁹¹).

4.1.1. Noción De Plan de Regularización y Manejo: Los Planes de Regularización y Manejo son los instrumentos de planeamiento, aplicables a los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales, que no contaban con licencia de construcción o cuya licencia sólo cubría parte de las edificaciones respectivas a la fecha de entrada en vigencia del POT⁹² (junio 28 de 2000). Son herramientas de urbanismo a través de las cuales se fijan las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de esos usos dotacionales; ya sea a través de mitigar los impactos urbanísticos negativos originados por el desarrollo que por sus características requieren de un tratamiento especial del entorno inmediato a su localización (y de como mejorar las condiciones de las edificaciones en que se realicen tales usos); ya sea contribuyendo al equilibrio urbanístico del sector de influencia de los mismos; ya sea mediante la programación y ejecución de proyectos y acciones, identificados como necesarios para el buen desempeño del uso; o bien sea mediante la creación y determinación de lineamientos y pautas para el reconocimiento y regularización del uso dotacional (siempre y cuando se establezca su viabilidad y se cumplan los compromisos adquiridos en el proceso de regularización). Y se pueden desarrollar respecto de los usos dotacionales localizados en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural, en donde el uso sea permitido de conformidad con los decretos 619⁹³ y 1110⁹⁴ de 2000 y las demás normas que regulen dicha materia.

⁹⁰ Op. cit. p. 29.

⁹¹ ÁLCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 2527 de Diciembre 4 de 2001: "Por el cual se reglamenta el artículo 460 del Decreto 619 de 2000, mediante la definición del procedimiento para el estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo".

⁹² Op. cit. p. 29.

⁹³ Ibid., p. 64.

⁹⁴ ÁLCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No.2299 del Diciembre 28 de 2000: "Por el cual se adecúa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., según lo dispuesto en la resolución 0621 dictada por el Ministerio del Medio Ambiente".

Se entienden verdaderos instrumentos de planeamiento urbanístico (entiéndase también como norma urbanística o acto administrativo de carácter general) luego de ser propuestos por la iniciativa de los propietarios o poseedores de los predios que son objeto de Plan ante las autoridades de planeación municipal competentes por disposición de la ley para la aprobación, que contienen decisiones administrativas referidas al ordenamiento territorial en suelo urbano, de expansión urbana y rural (en los casos que se permite el uso dotacional) que buscan la reestructuración de las condiciones normativas del sector con miras a mitigar, integrar y normalizar todos los impactos y consecuencias negativas que surgieron por el desarrollo de esos usos dotacionales que requieren de regulación especial.

El artículo 2 del decreto 904 de 2000⁹⁵, hizo un listado de los inmuebles que requieren del Plan de Regularización y Manejo de acuerdo con los usos dotacionales, para todos los inmuebles que tengan uso dotacional de escala metropolitana, urbana o zonal y que no cuentan con licencia de construcción o cuya licencia sólo cubra parte de las edificaciones respectivas, en los que se pretendan adelantar las siguientes actividades: desarrollar con otras edificaciones dentro del mismo predio, como ampliación del uso o de sus servicios complementarios; ampliar sus servicios en otros predios; segregar una parte del predio que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital no sea requerida para su correcto funcionamiento; ampliar sus edificaciones dentro del mismo predio y que no cuenten con reglamentación específica (por lo cual es necesario la definición de la misma); y los inmuebles con uso dotacional de escala metropolitana, urbana o zonal, en las que se pretende implantar un nuevo uso dotacional (que puede ser de escala zonal, urbana o metropolitana).

Ahora bien: en éste caso la relación previa a la licencia entre los urbanizadores y poseedores de tierra con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en cuanto a la prestabilidad del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado no es necesaria (como en los predios brutos no urbanizados), de razón a que son predios ya desarrollados que cuentan con servicio. En este caso se entiende que la consecución de actividades de desarrollo adelantadas por terceros en terrenos que contemplaban el desarrollo de usos dotacionales y que por lo mismo generan impactos negativos en el sector a regularizar a través del Plan, requieren de la actuación conjunta en las etapas de consulta preliminar y de formulación del Plan de Manejo y Regularización con la Empresa de

⁹⁵ Op. cit. p. 64.

Acueducto y Alcantarillado de Bogotá; como quiera que se debe determinar el estado de la infraestructura del servicio de acueducto y alcantarillado en los inmuebles objeto del Plan, para solicitar (de ser necesario) la renovación por cambio de la modalidad del servicio (y si es el caso, por la redensificación de la zona).

4.1.2. Elementos y contenido de los Planes de Regularización y Manejo: Para efectos de la viabilidad del Plan como requisito esencial, el interesado dentro del Plan de Regularización y Manejo debe contemplar el uso urbanístico al que va a destinar a los inmuebles y cuales van a ser las actividades que contiene dicha normalización. Así mismo, en tratándose de los sectores donde aún no exista ficha normativa, se definirá su posibilidad con base en los usos del suelo urbano y de expansión. Y en los casos de la existencia de otros usos o del planeamiento de unos nuevos, deberá contemplar la norma existente que dentro de los usos complementarios permite el uso dotacional.

Pero el hecho que no exista norma urbanística que contemple dentro del sector el uso dotacional, o que existan dudas acerca de la validez del uso dentro de la zona (específicamente sobre la capacidad actual y la proyectada del uso dotacional objeto del Plan de Regularización y Manejo), el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, podrá determinar la escala, mediante la aplicación de indicadores definidos para cada servicio dotacional. En este evento, el interesado en el Plan de Regularización y Manejo deberá suministrar toda la información al Departamento Administrativo de Planeación Distrital para que éste pueda determinar la capacidad de las estructuras para soportar el uso dotacional.

Existen otros elementos necesarios sin los cuales el Plan no puede ser aprobado. Debe incluirse dentro del contenido la localización de los predios sobre los cuales se desarrollarán el uso objeto del Plan de Regularización y Manejo; la descripción del tipo de uso dotacional que se pretende regularizar, especificando número de usuarios y las áreas de los predios que sean construidas y áreas libres (que para el caso de los predios que se vienen desarrollando y los que son objeto de regularización con anterioridad a la entrada en vigencia del decreto 619 de 2000⁹⁶, se requiere una certificación del desarrollo adelantado del uso dotacional); y los antecedentes desde la implantación del uso y la relación

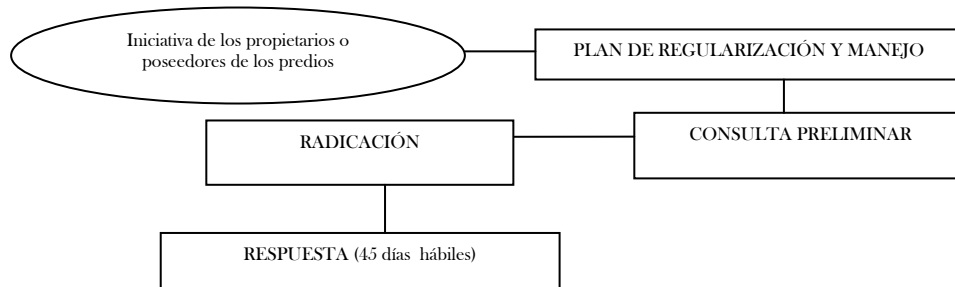
⁹⁶ Op. cit. p. 29.

detallada de los trámites urbanísticos adelantados para los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo.

Específicamente para los efectos del presente trabajo de grado en la determinación de los derechos y obligaciones de los urbanizadores, propietarios de tierra y demás interesados en la adopción del Plan de Regularización y Manejo, es requisito necesario para la formulación del mismo presentar un documento de diagnóstico de los predios objeto del Plan y del área de influencia en el cual, entre otros elementos urbanísticos que componen el predio, debe referirse a la condición actual de las vías y los espacios públicos (es decir lo relacionado al tráfico, los estacionamientos, las condiciones físicas de las edificaciones, los usos y la **infraestructura pública**); la ocupación actual de cada uno de los predios objeto del plan y de los predios adyacentes, especificando los usos, la volumetría y la disposición de áreas libres; la conclusión general sobre los impactos urbanísticos, determinando tipo y causas de los impactos, precisando los efectos producidos sobre el entorno inmediato; la propuesta del Plan de Regularización y Manejo, en la que señale los programas de áreas y usos; los volúmenes previstos y los aislamientos; el programa de servicios complementarios; una detallada descripción de las operaciones y las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso y para la mitigación de los impactos urbanísticos incluyendo la **infraestructura de servicios públicos**; el programa de generación, dotación, adecuación y recuperación de espacio público y áreas libres y la vialidad, accesibilidad y provisión de servicios complementarios (como los estacionamientos) entre otros.

4.1.3. Procedimiento del Plan ante las demás entidades frente a las etapas que deben cumplir los Urbanizadores y Promotores ante la EAAB - E.S.P. El procedimiento para la expedición de Planes de regularización y Manejo, de iniciativa exclusiva de los propietarios, poseedores y demás personas que detenten un derecho real sobre los inmuebles objeto del mismo, en el territorio del Distrito Capital, se tramita en distintas entidades distritales de acuerdo con los documentos, proyectos y demás requisitos que contempla la ley que deben contener cada una de las siguientes etapas de consulta preliminar y de formulación.

4.1.3.1. Consulta Preliminar (Trámite ante el DAPD)



* Gráfica No. 7: Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Regularización y Manejo.

La primera fase de **consulta preliminar**, según el artículo 8 del decreto distrital 904 de 2000⁹⁷ es la etapa que tiene por objeto analizar y definir la viabilidad de la solicitud para la adopción de un Plan de Regularización y Manejo. Siendo exclusivamente de iniciativa de los propietarios y poseedores de los predios que se someterán a los usos dotacionales que se pretenden normalizar a través del Plan, una vez definida se debe entrar a radicar la solicitud (pleno derecho de petición) ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de los siguientes documentos:

- Plancha IGAC, escala 1:2000, que contenga la localización de los predios sobre el que se desarrollarán el uso objeto del Plan de Regularización y Manejo (y para la singularización de los inmuebles, se debe anexar el o los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria, expedidos con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de la solicitud, acreditando la propiedad de los predios que se involucren en el Plan de Regularización y Manejo);
- Un documento donde se describe el tipo de uso dotacional que se pretende regularizar, especificando tipo y número de usuarios y un cuadro de áreas general que incluya: área de los predios, área construida y área libre (que además certifique el desarrollo de los usos dotacionales en los predios objeto de regularización con anterioridad al 28 de julio de 2000);

⁹⁷ Op. cit. p. 64.

- Los antecedentes desde la implantación del uso y la relación detallada de los trámites urbanísticos adelantados para los predios objeto del plan de regularización y manejo;

- Y necesariamente, lo establece el párrafo primero del artículo 8 del decreto 904 de 2000⁹⁸, cuando para dar inicio al trámite de Plan de Regularización y Manejo, es requisito indispensable que el predio o predios objeto del Plan, cuenten con el correspondiente plano topográfico actualizado, debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

La petición que se radique con el lleno de requisitos anteriormente establecidos debe ser contestada por parte de la administración, en el término de 45 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación. Sin embargo, durante el término anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en caso de considerarlo necesario, oficiará a las diferentes entidades distritales para que remitan información relacionada con la determinación de los usos dotacionales y la situación específica de los inmuebles que requieren del tratamiento urbanístico; para lo cual, dispondrán de un término máximo e improrrogable de 10 días contados a partir del recibo de la solicitud.

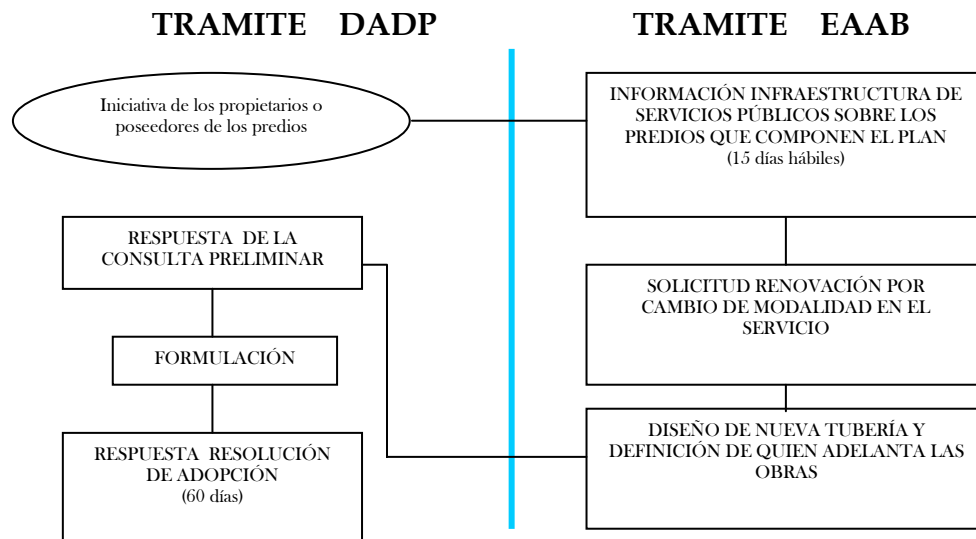
Una vez transcurridos los 45 días hábiles, se contestará la solicitud en la cual se definirá la viabilidad o no de aplicar Plan de Regularización y Manejo, de acuerdo con las disposiciones normativas urbanísticas que existan sobre los usos del suelo en la zona donde se pretende adoptar. En el caso de ser viable, la respuesta contendrá adicionalmente lo siguiente:

- La definición del área de influencia sobre la cual se deberá realizar el diagnóstico y los indicadores urbanísticos y arquitectónicos que reflejen la funcionalidad del uso;

- Las afectaciones por los componentes de la **estructura ecológica principal** y los sistemas generales (vial, transporte, equipamientos, etc., definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial), así como la capacidad de las redes para soportar el uso; y la norma del sector acorde con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial en lo relativo a las áreas de actividad y definición de usos; los tratamientos urbanísticos; y las recomendaciones para el desarrollo del Plan de Regularización y Manejo.

⁹⁸ Op. cit. p. 64.

4.1.3.2. Etapa de Formulación.



* Gráfica No. 8: Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Regularización y Manejo.

La segunda etapa es la de **formulación**, que tiene por objeto dar viabilidad a la propuesta, acciones y actuaciones urbanísticas para el o los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo. Una vez contestada la **consulta preliminar** por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el interesado presentará además de los documentos que se definieron en la misma (tales como la condición actual de las vías y los espacios públicos, los usos y la infraestructura pública; la ocupación actual de cada uno de los predios objeto del plan y de los predios adyacentes, especificando los usos, la volumetría y la disposición de áreas libres; el estado actual de las relaciones con la comunidad; y la conclusión general sobre los impactos urbanísticos, determinando tipo y causas de los impactos, precisando los efectos producidos sobre el entorno inmediato), presentará la **propuesta del Plan de Regularización y Manejo**, que incluya los documentos y la planimetría, en los que se señale:

- El plan de ocupación de cada uno de los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo, especificando usos, volumetría, alturas y la disposición de áreas libres finales, dimensionando antejardines y aislamientos (y en caso de existir el desarrollo a largo plazo, deberá indicarse las etapas de desarrollo previstas).
- La integración con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial; incluyendo el programa de áreas y usos; los índices

de ocupación y construcción; los volúmenes previstos y los aislamientos; y el programa de servicios complementarios.

- Una detallada descripción de las operaciones y las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso y para la mitigación de los impactos urbanísticos, incluyendo el cronograma que discrimine el plan de ejecución del proyecto, sus etapas de desarrollo y la temporalidad de las acciones determinadas; en la que se establezcan los programas de generación, dotación, adecuación y recuperación de: espacio público; áreas libres; de zonas de estacionamientos; de servicios complementarios; y de la infraestructura de servicios públicos.
- Los demás instrumentos urbanísticos y de gestión que acompañan el desarrollo de las diferentes acciones y operaciones.

Es importante mencionar que antes de la **formulación** del proyecto, como lo mencionamos dentro de los requisitos de documentación que deben anexarse para la radicación de la petición con miras a que pueda ser evaluada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se requiere una etapa previa de consulta por parte de urbanizadores, propietarios y poseedores de los inmuebles que componen el área de diagnóstico con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá sobre el estado de la infraestructura de redes externas de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado de la zona a desarrollar. Dicha información, que no es otra cosa que una actuación administrativa iniciada por medio de un **derecho de petición**, tiene su trámite legal en el Código Contencioso Administrativo⁹⁹ y la Empresa debe dar respuesta a la petición indicando las condiciones físicas, estructurales y de la modalidad del servicio de cada uno de los predios.

En resumen: para efectos de la determinación del estado de redes externas que componen las redes públicas del sector a normalizar mediante el Plan de Manejo y Regularización, es obligatoria la participación conjunta de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de los propietarios y poseedores de los predios de la tierra mediante la solicitud de éstos a la entidad y así poder cumplir con los requisitos exigidos para continuar con el trámite de formulación del Plan.

Obtenida la información por parte de la Empresa, en caso que algún interesado solicite el servicio por redensificación de la zona (el cual puede ser el resultado

⁹⁹ Op. cit. p. 21.

de la implantación del uso dotacional en el sector que se pretende normalizar a través del Plan de Regularización y Manejo) el solicitante deberá hacer la renovación con base en los diseños que apruebe la Empresa, que puede incluir el cambio de diámetro, cambio de material de la tubería y otras que la Empresa estime convenientes. En otras palabras, el mencionado artículo establece dos trámites preliminares que adicionalmente deben cumplirse: la solicitud de la renovación por cambio en la modalidad del servicio; y la ejecución de los diseños de la nueva infraestructura.

- La solicitud de la renovación básicamente se entiende como una petición que realiza él ó los propietarios y poseedores de los predios que hacen parte del área de diagnóstico del Plan de Regularización y que radica ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuando la información que obtuvo en la solicitud del estado de la infraestructura de acueducto y alcantarillado requiere de modificaciones para efectos de poder implementar el uso dotacional según el cambio en la modalidad del servicio.

- Una vez radicada la solicitud de renovación por cambio en la modalidad del servicio, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá deberá dar respuesta a la solicitud indicando los diseños que contengan las condiciones en las que deben ser ejecutadas las modificaciones necesarias en las redes de infraestructura. Como no existe término legal en el decreto 904 de 2000¹⁰⁰ sobre la vigencia de la respuesta de la consulta preliminar del Plan de Regularización y Manejo, se entiende que para contestar la petición con los diseños a ejecutar la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá según lo dispuesto para el trámite de la contestación de cualquier petición en interés particular en el Código Contencioso Administrativo¹⁰¹, tiene hasta 15 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de renovación; procediendo lo dispuesto frente al desistimiento tácito en caso de requerirse información alguna por la Empresa al solicitante y éste no la allegue durante los 2 meses siguientes.

Cumplidos los trámites que deben adelantarse luego de la obtención de la respuesta de la **consulta preliminar** y antes de la formulación del Plan de Manejo y Regulación por parte de los urbanizadores, poseedores y propietarios de los inmuebles que componen el Plan, y teniendo la información requerida tanto en las disposiciones de la **consulta preliminar** como en las anteriormente descritas, el interesado radicará la **formulación** ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

¹⁰⁰ Op. cit. p. 64.

¹⁰¹ Op. cit. p. 21.

Conforme al artículo 10 del decreto 904 de 2000¹⁰², dentro de los 60 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la etapa de formulación, se pronunciará definitivamente sobre la misma el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. No obstante, para efectos de la contestación, podrá requerir al interesado, por una sola vez, para que presente la documentación adicional o los estudios especiales, necesarios para la evaluación de la propuesta aplicando las disposiciones que contienen los artículos 12 y 13 del Código Contencioso administrativo¹⁰³. Allogados los documentos y la información solicitada por el interesado, y cumplido el término para la decisión, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expedirá el acto mediante el cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo, el cual contendrá:

- Los requisitos y obligaciones que debe cumplir el interesado, como condición para la aprobación del plan y su vigencia en el tiempo;
- Un cronograma, especificando los compromisos que debe cumplir el titular del plan;
- Las normas que regirán los predios objeto de regularización;
- La obligación de obtener la licencia respectiva o el reconocimiento de las edificaciones correspondientes, dentro del término fijado en el cronograma que forma parte del plan, ante Curaduría Urbana, dentro de los términos contenidos en el Decreto 1052 de 1998¹⁰⁴, o en las normas que lo modifiquen o lo complementen; y
- La indicación para los Curadores Urbanos y para las autoridades de control de los documentos requeridos para la formulación del Plan.

El acto que resuelve de forma definitiva la **formulación** del Plan de Manejo y Regularización, tiene implícita una condición resolutoria, la cual en caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones del titular del plan, constatado por las autoridades del control urbanístico, hará efectiva la resolución del acto administrativo que adoptó el plan y del acto de reconocimiento. No obstante, contra la resolución que adopte el Plan de Regularización y Manejo procederá el recurso de reposición ante el Director del Departamento Administrativo de

¹⁰² Op. cit. p. 64.

¹⁰³ Op. cit. p. 21.

¹⁰⁴ Op. cit. p. 34.

Planeación Distrital, en los términos consignados en el Código Contencioso Administrativo¹⁰⁵.

4.2. LOS CAMBIOS DE ALTO IMPACTO METROPOLITANO: PLANES DE IMPLANTACIÓN

FUNDAMENTO NORMATIVO: (Decreto 619 de 2000¹⁰⁶ Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C artículo 223; y decreto 1119 de 2000¹⁰⁷)

4.2.1.Noción de Plan de Implantación: Los planes de implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación del comercio metropolitano y del comercio urbano, los dotacionales de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje. Es una herramienta de urbanismo a través de la cual se busca evitar impactos urbanísticos negativos en la zona de influencia de los predios que desarrollen usos de alto impacto metropolitano o urbano.

El artículo 2 del decreto 1119 de 2000¹⁰⁸, estableció que para los predios con área neta urbanizable inferior a dos (2) hectáreas, que correspondan a los usos mencionados anteriormente, y que pertenezcan a áreas de consolidación urbanística, deberá obtenerse la aprobación previa de un Plan de Implantación para desarrollar los usos clasificados como compatibles por las normas anteriores al decreto 619 de 2000¹⁰⁹.

Al igual que en la descripción del Plan de Regularización y Manejo, es necesario aclarar que no es necesario que los constructores, propietarios ó poseedores de tierra soliciten a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá la posibilidad del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado frente a los predios que van a ser desarrollados mediante usos de alto impacto metropolitano o urbano, (como sucede en los predios brutos no urbanizados), toda vez que éstos ya han sido desarrollados urbanísticamente y deben contar con la interconexión de redes externas. En este caso frente a la prestación de los

¹⁰⁵ Op. cit. p. 21.

¹⁰⁶ Op. cit. p. 29.

¹⁰⁷ ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No.2299 del Diciembre 29 de 2000: "Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de planes de implantación".

¹⁰⁸ Ibid., p. 74.

¹⁰⁹ Op. cit. p. 29.

servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado se requiere de la actuación conjunta en las etapas de **consulta preliminar** y de **formulación** del Plan de Implantación con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá; como quiera que es necesario determinar el estado de la infraestructura del servicio de acueducto y alcantarillado en los inmuebles objeto del Plan, para así solicitar en los casos que se requiera la renovación por cambio de la modalidad del servicio, o por la masificación del servicio.

4.2.2. Elementos y contenido del Plan de Implantación: El Plan de Implantación, cuya iniciativa radica esencialmente en los propietarios y poseedores de los predios que se pretenden desarrollar con los usos que requieren de la implantación urbanística, principalmente tiene dentro de su contenido la identificación de los predios sobre los que se desarrollará el uso especial (de acuerdo con el número de usuarios que lo van a utilizar según lo establece el artículo 1 del decreto 1119 de 2000¹¹⁰); un documento donde se describa el tipo de uso que se pretende implantar especificando los servicios que se prestarán y el número de usuarios. También se debe tener en cuenta la definición que establezca para el efecto el Departamento Administrativo de Planeación Distrital del área de diagnóstico, en donde se busca que el interesado adjunte la descripción precisa de la condición actual de las vías y los espacios públicos, el tráfico, los estacionamientos; los usos existentes y la **infraestructura pública**; y la ocupación actual de los predios adyacentes (especificando la volumetría y la disposición de áreas libres, definiendo los antejardines y los aislamientos).

Adicionalmente, debe incluir la propuesta del Plan de Implantación, los documentos y la planimetría correspondiente al mejoramiento y la articulación del espacio público; el desarrollo de servicios complementarios; a la adecuación o ampliación de la red intermedia o local; las condiciones de acceso vehicular y peatonal; la exigencia adicional de estacionamientos (si se requiere); el cronograma detallado que discrimine el plan de ejecución del proyecto y sus etapas de desarrollo.

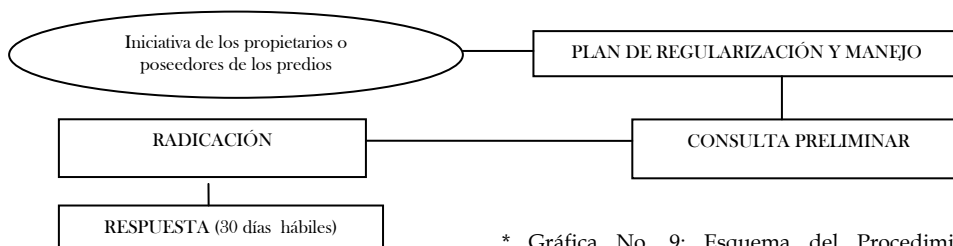
Ahora bien: la actuación que determina los derechos y obligaciones de los constructores, propietarios de tierra y demás interesados en la adopción del Plan de Implantación en materia del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado (necesaria para la formulación del mismo), es la elaboración de un documento de diagnóstico de los predios objetos del plan de implantación y del

¹¹⁰ Op. cit. p. 74.

área de influencia en el cual, entre otros elementos urbanísticos que componen el predio, debe referirse a la condición actual de la **red intermedia o local** (es decir lo relacionado a la prestación de los servicios públicos domiciliarios). Por lo tanto, la actuación conjunta de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con los solicitantes del Plan de Implantación se surte dentro del trámite del Plan de Implantación en coordinación con las demás empresas de servicios públicos domiciliarios.

4.2.3. Procedimiento ante las demás entidades frente a las etapas que deben cumplir los Urbanizadores y Promotores ante la EAAB – E.S.P. El procedimiento para la expedición de Planes de Implantación sigue el mismo procedimiento de los Planes de Regularización y Manejo. Como se mencionó anteriormente, la iniciativa radica esencialmente en los propietarios, poseedores y demás personas que detenten un derecho real sobre los inmuebles objeto del mismo. Para el Distrito Capital, ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en coordinación con las demás entidades, de acuerdo con los documentos, proyectos y demás requisitos que contempla la ley que deben contener cada una de las siguientes etapas de consulta preliminar y de formulación.

4.2.3.1. Consulta Preliminar (trámite ante el DAPD).



* Gráfica No. 9: Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Implantación..

La primera fase de **consulta preliminar**, según el artículo 5 del decreto distrital 1119 de 2000¹¹¹ es la etapa que tiene por objeto el análisis y la definición de la viabilidad de la solicitud para la adopción de un Plan de Implantación y el suministro de la información básica para su formulación por el interesado.

¹¹¹ Op. cit. p. 74.

Siendo exclusivamente la iniciativa de los propietarios y poseedores de los predios que se someterán al desarrollo de usos urbanos de alto impacto que se pretenden reglamentar a través de la norma urbanística, una vez definida se debe entrar a radicar la solicitud de **consulta preliminar** (pleno derecho de petición) ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, de los siguientes documentos:

- Plancha IGAC escala 1:2000 que contenga la localización de los predios sobre los que se desarrollarán el uso objeto del Plan de Implantación.
- Un documento donde se describa el tipo de uso que se pretende implantar especificando los servicios que se prestarán y el tipo y número de usuarios.

Radicada la petición de **consulta preliminar** con el lleno de requisitos anteriormente establecidos debe ser contestada por parte de la administración a través del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dentro del término de 30 días hábiles (contados a partir de la fecha de radicación). El Departamento Administrativo de Planeación Distrital, podrá realizar exigencias adicionales a las contempladas en las normas previstas en la respectiva ficha reglamentaria y demás concordantes, cuando las características del proyecto lo ameriten, para garantizar su adecuada implantación. Podrá exigir la información que requiera a las demás entidades distritales para poder dar respuesta oportuna y ajustada a las condiciones reales del o los predios a implementar.

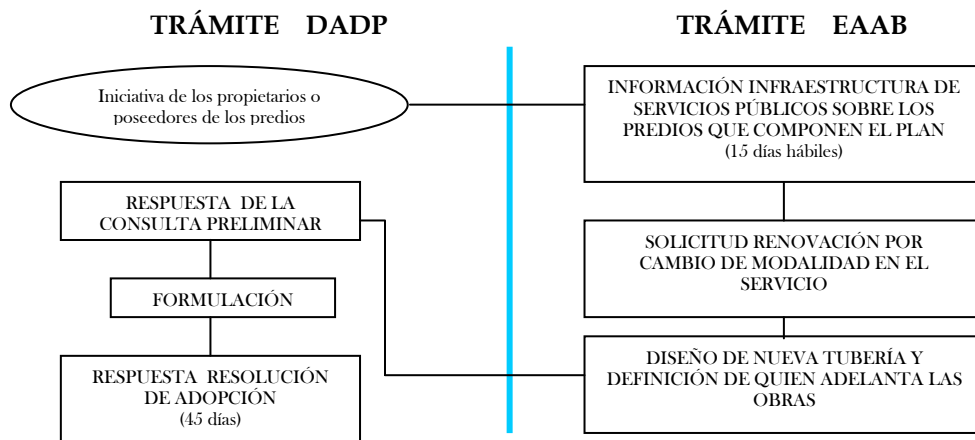
La contestación que realiza el Departamento Administrativo de Planeación Distrital define la viabilidad asertiva o negativa de la aplicación del Plan de Implantación. En caso de ser viable, la respuesta contendrá adicionalmente lo siguiente:

- La determinación del área de influencia sobre la cual se deberá realizar el diagnóstico que establece el artículo 6º del decreto 1119 de 2000¹¹².
- El señalamiento de los indicadores urbanísticos y arquitectónicos que debe suministrar el interesado para evaluar la funcionalidad del proyecto.
- Las afectaciones por los componentes de la **estructura ecológica principal** y los sistemas generales (vial, transporte, equipamientos, entre otros), definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la capacidad de las redes para soportar el uso.

¹¹² Op. cit. p. 74.

- La norma del sector, acorde con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial en lo relativo a las áreas de actividad y definición de usos; el tratamiento urbanístico; las recomendaciones para el desarrollo del Plan de Implantación.

4.2.3.2. Etapa de Formulación



* Gráficas No. 10: Esquema del Procedimiento de Urbanizadores en los predios urbanizados que requieren de Plan de Implantación.

La segunda etapa es la de **formulación**, cuyo objeto es el estudio y la decisión sobre la adopción de la propuesta, las acciones y las actuaciones urbanísticas para el ó los predios objetos del Plan de Implantación.

El interesado para la adopción del plan de implantación, una vez contestada la **consulta preliminar** por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, presente además de los documentos que se definieron en la **consulta preliminar**, los documentos de diagnóstico del área de influencia referentes a los antecedentes normativos del sector; la descripción precisa de la condición actual de las vías y los espacios públicos, el tráfico, los estacionamientos, los usos existentes y la **infraestructura pública**; la ocupación actual de los predios adyacentes, especificando la volumetría y la disposición de áreas libres.

También deberá presentar la formulación del Plan de Implantación, con los respectivos documentos y la planimetría, en los que se suministre la integración

con los sistemas generales que contempla el Plan de Ordenamiento Territorial¹¹³; la descripción general del proyecto (incluyendo el plan de ocupación, especificación de los usos y servicios complementarios, la volumetría, las alturas y la disposición de áreas finales y aislamientos); el programa de áreas y usos; los índices de ocupación y construcción; las operaciones y de las acciones planteadas para el adecuado funcionamiento del uso (las cuales se deben referir al mejoramiento y la articulación del espacio público, el desarrollo de servicios complementarios, la adecuación o ampliación de la red intermedia o local, y las condiciones de acceso vehicular y peatonal según el caso). Todo lo anterior con el cronograma detallado que discrimine el plan de ejecución del proyecto y sus etapas de desarrollo.

Teniendo en cuenta que es necesario presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital la situación de los predios frente al sistema de redes de infraestructura de acueducto y alcantarillado, se requiere una etapa previa de consulta por parte de los constructores, propietarios y poseedores de los inmuebles que componen el área de diagnóstico con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá sobre, el servicio público, que se efectúa, a través de una actuación administrativa iniciada por medio de un **derecho de petición**, trámite legal establecido en el Código Contencioso Administrativo¹¹⁴. La Empresa debe dar respuesta a la petición indicando las condiciones físicas, estructurales y de la modalidad del servicio de cada uno de los predios.

En caso tal que algún interesado solicite el servicio por redensificación de la zona (el cual puede ser el resultado de la implantación del uso de alto impacto de tipo comercial, de dotaciones de escala metropolitana y urbana, de los servicios automotores, o de la venta de combustible o de creación de bodegas de reciclaje en el sector que se pretende normalizar a través del Plan de Implantación) el solicitante deberá hacer la renovación con base en los diseños que aprueba la Empresa, que puede incluir el cambio de diámetro, cambio de material de la tubería y otras que la Empresa estime convenientes.

La solicitud de la renovación básicamente se entiende como una petición que realiza él ó los propietarios y/o poseedores de los predios que hacen parte del área de diagnóstico del Plan de Implantación, que se debe radicar ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuando de la información que obtuvo en la solicitud del estado de la infraestructura de acueducto y

¹¹³ Op. cit. p. 29.

¹¹⁴ Op. cit. p. 21.

alcantarillado se extrae que se requiere de modificaciones para efectos de poder implementar el uso de alto impacto según el cambio en la modalidad del servicio.

Una vez radicada la solicitud de renovación por cambio en la modalidad del servicio, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá deberá dar respuesta a la solicitud indicando los diseños que contengan las condiciones en las que deben ser ejecutadas las modificaciones necesarias en las redes de infraestructura. Para contestar la petición con los diseños a ejecutar la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá tiene 15 días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud de renovación de conformidad con el Código Contencioso Administrativo¹¹⁵.

Cuando la Empresa requiera información adicional para el cambio de la modalidad del servicio, requerirá al interesado por una sola vez, para que entregue la información correspondiente dentro de los 2 meses siguientes, interrumpiendo el término para decidir. Si no es presentada la información requerida durante ése término se entenderá desistida la petición y por lo tanto se archivará.

Cumplidos los trámites que deben adelantarse luego de la obtención de la respuesta de la **consulta preliminar** y antes de la formulación del Plan de Implantación por parte de los constructores, poseedores y/o propietarios de los inmuebles que componen el Plan, el interesado radicará la **formulación** ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Conforme al Artículo 7 del decreto 1119 de 2000¹¹⁶, dentro de los 45 días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la etapa de **formulación**, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital se pronunciará definitivamente sobre la misma. No obstante, para efectos de la contestación, El Departamento Administrativo de Planeación Distrital podrá requerir de la autoridad ambiental concepto sobre el proyecto que presente el interesado, cuando las características de éste lo ameriten. Y podrá requerir también al interesado, por una sola vez, para que presente la documentación adicional o los estudios especiales, necesarios para la evaluación de la propuesta aplicando las disposiciones que contienen los artículos 12 y 13 del Código Contencioso administrativo¹¹⁷.

¹¹⁵ Op. cit. p. 21.

¹¹⁶ Op. cit. p. 74.

¹¹⁷ Op. cit. p. 21.

Allegados los documentos y la información solicitada por el interesado, y cumplido el término para la decisión, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expedirá el acto mediante el cual se adopta el Plan de Implantación.

5. ACTUACIONES REQUERIDAS COMO CONSECUENCIA DE LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO.

Una vez descritas las normas urbanísticas y su injerencia directa en la relación que existe entre los urbanizadores y poseedores de tierra con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, ya sea a través de las distintas herramientas de planeación y de desarrollo urbanístico; es necesario entrar a definir la serie de procesos, trámites y demás actuaciones que deben realizar quienes pretendan ejecutar los derechos que les son propios por disposición de las mismas normas.

Bien sea dicho que uno de los logros que aportó el derecho de urbanismo al ordenamiento territorial es la limitación al derecho de propiedad específicamente en cuanto a la libre disponibilidad de los bienes al arbitrio de su dueño. Hoy en día no se puede contemplar el desarrollo de los predios sin tener en cuenta un sinnúmero de disposiciones normativas y sin el cumplimiento de ciertas instancias que autoricen al propietario, poseedor o quien tenga un derecho real sobre el inmueble para adelantar operaciones que buscan el desarrollo sostenido y sostenible del inmueble dentro de la integración en la ciudad.

Según las disposiciones contenidas en la ley 388 de 1997¹¹⁸, es necesario hacer una diferencia sustancial entre lo que se entiende por acción urbanística y lo que es la actuación urbanística. La función pública de ordenamiento del territorio municipal se ejerce mediante la **acción urbanística** de las entidades municipales o distritales, que consiste en la toma de decisiones administrativas, realización de **actuaciones urbanísticas**, así como la intervención en los usos del suelo. Es decir: por acción, la administración planea, ordena y proyecta (según las normas urbanísticas) todo lo que por las actuaciones urbanísticas se ejecutará. Por lo tanto, única y exclusivamente cuando se adelanten actuaciones urbanísticas se materializan las obras que se contemplaron a realizar dentro de las acciones urbanísticas, de lo cual se requerirá la expedición de las correspondientes licencias de urbanismo o de construcción o de la utilización del espacio público en caso de requerirlo.

¹¹⁸ Op. cit. p. 34.

No obstante, en tratándose de las actuaciones urbanísticas cuando se dispone adelantar obras de infraestructura del servicio de acueducto y alcantarillado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá o por los urbanizadores, propietarios de tierra y por los promotores que en ejercicio del reparto de cargas y beneficios en desarrollo de un Plan Parcial de Desarrollo y de Expansión Urbana, no se requiere de la expedición de licencias de urbanismo y de construcción. Cuando la ley 388 de 1997¹¹⁹ mencionó de manera enunciativa las acciones urbanísticas, determinó como una de ellas la localización y señalamiento de las características de la infraestructura para transporte o de servicios públicos domiciliarios, y la localización de equipamientos de servicios de interés público y social (tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos), siendo necesarias además la dirección y la ejecución de las obras.

Entonces, por el solo hecho de ser contemplada como una acción urbanística la ejecución de las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, la ejecución está plenamente autorizada y no requiere de licencia. No obstante, si se requerirá de la licencia de la utilización del espacio público, como quiera que la construcción de las redes públicas externas, de redes matrices o redes locales (tanto para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá como para los particulares cuando legalmente sea establecido para ellos como obligación), las cuales por su ubicación, deberán realizarse en zonas de espacio público de la misma forma en que están diseñadas las redes de infraestructura vial (es decir, las redes matrices serán ubicadas por el sector donde se contempla la malla vial; las redes locales sobre las vías locales de comunicación).

Para las demás actuaciones urbanísticas que su ejecución no esté autorizada anteriormente por cualquier acción urbanística, establece la ley que sí deben expedirse las licencias correspondientes de acuerdo con la actividad a desempeñar.

5.1. LOS CURADORES URBANOS.

La Curaduría Urbana es el ente que se encarga de expedir las licencias de construcción, urbanización, remodelación, demolición y otras obras y/o actividades relacionadas. Son independientes de la administración municipal o distrital, y operan bajo la responsabilidad de particulares llamados Curadores

¹¹⁹ Op. cit. p. 34.

Urbanos; quienes por atribución de competencias legalmente definidas ejercen su función dentro del municipio al cual pertenecen; de tal manera que los interesados en desarrollar inmuebles pueden acudir a cualquier Curaduría que exista en la ciudad en donde se realizarán las acciones de tipo urbano.

La figura del Curador Urbano, como lo establecen la ley 388 de 1997¹²⁰ y el decreto 1052 de 1998¹²¹, es un particular a quien se le autoriza la prestación de un servicio público cual es el estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanismo y/o construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanismo o de edificación, en toda el área de su distrito o municipio.

Principalmente, se ocupa de la expedición y el trámite de las licencias. El decreto 1052 de 1998¹²² (artículos 1 y 2) establece que las licencias son actos administrativos por los cuales se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

Quien adelanta el trámite para la expedición de una licencia lo hace con el fin de adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, o con la finalidad de ejecutar acciones de urbanización y parcelación en terrenos urbanos y de expansión urbana. Se requiere también para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo.

Para ello, aquellos que pueden gestionarlas (es decir, los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho del dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias de los inmuebles objeto de la solicitud) de manera general deben suministrar la información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto y los planos y diseños por los cuales se pretenden urbanizar o construir en los predios objeto de la licencia.

Como el estudio, trámite y expedición de licencias se hará solo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, las licencias son el resultado de la formulación de una petición en interés particular que realiza el urbanizador, constructor o el propietario que pretenda urbanizar o construir sobre determinado inmueble. Y por lo tanto, los mecanismos de defensa y el trámite

¹²⁰ Op. cit. p. 34.

¹²¹ Op. cit. p. 34.

¹²² *Ibid.*, p. 84.

que no contempla el decreto se rige por el Código Contencioso Administrativo¹²³.

Con todo, sea cual sea la licencia que se quiera adelantar ante la Curaduría Urbana, la ley fijó los criterios mediante los cuales los Curadores Urbanos deberán fundamentar el acto administrativo que conceda la autorización para adelantar las actuaciones urbanísticas a cumplir en los predios referenciados (Toda vez que siendo un acto administrativo que resuelve una consulta en interés particular, éste debe ser motivado). Así, el artículo 100 de la ley 388 de 1997¹²⁴ definió los principios mediante los cuales tanto las autoridades de planeación distrital (o municipal) como el Alcalde Distrital (o los municipales) deben hacer la adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de urbanismo y construcción (en todas sus modalidades) según los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia. Por lo tanto, como el Curador Urbano tiene la obligación de estudiar, tramitar y expedir las licencias respectivas para quien presente los documentos requeridos por la ley y los reglamentos que existan para la solicitud de las licencias de urbanismo y de construcción, el estudio de los requisitos debe hacer no solo de forma, sino de fondo; precisamente confrontando los proyectos, planos y demás operaciones a desarrollar frente a las disposiciones contenidas en las normas urbanísticas y en las acciones urbanísticas a través del cumplimiento de los principios anteriormente referenciados.

5.1.1. Licencia De Urbanismo. El artículo 3 del decreto 1052 de 1998¹²⁵ define la licencia de urbanismo como la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito.

El artículo 10 del decreto 1052 de 1998¹²⁶ estableció los requisitos que deben presentarse en las solicitudes para la expedición de cualquier licencia, dentro de los cuales están:

- La identificación de los predios, de lo cual deberá anexarse a la solicitud tanto la copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles

¹²³ Op. cit. p. 21.

¹²⁴ Op. cit. p. 34.

¹²⁵ Op. cit. p. 34.

¹²⁶ *Ibid.*, p. 85.

objeto de la solicitud (cuya fecha de expedición no sea anterior en más de 3 meses a la fecha de la radicación de la petición), como los planos de localización e identificación del o los predios objeto de solicitud.

- Si el solicitante de la licencia fuera persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación legal.

- Copia del recibo del impuesto predial del inmueble e inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

- La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos para efectos de cumplir con el principio de publicidad. Se entienden por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o algunas de sus modalidades.

- La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

El artículo 11 del decreto 1052 de 1998¹²⁷ establece para la solicitud de la licencia de urbanismo además de los requisitos anteriormente definidos para la expedición de cualquier licencia, 3 copias heliográficas de los planos urbanísticos del proyecto firmados por arquitecto; y los certificados de **disponibilidad de servicios públicos** para él o los predios que componen el área a urbanizar.

5.1.2. Licencia de Construcción: El artículo 4 del decreto 1052 de 1998¹²⁸ define la licencia de construcción y sus modalidades como la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Al igual que en la licencia de urbanismo, y según lo que establece el artículo 12 del citado decreto¹²⁹, el interesado en la expedición de la licencia de construcción debe, además de cumplir con los requisitos anteriormente definidos para la

¹²⁷ Op. cit. p. 34.

¹²⁸ Op. cit. p. 38.

¹²⁹ *Ibid.*, p. 86.

expedición de cualquier licencia, presentar la solicitud con el diligenciamiento del formato de solicitud de licencia debidamente realizado; anexando la constancia de pago de la plusvalía del predio o de los predios que se encuentren afectados; la tarjeta de alineamientos vigentes de los predios a construir; 3 copias heliográficas de los planos arquitectónicos del proyecto firmados por arquitecto con tarjeta profesional; 3 copias de planos estructurales y memorias de cálculo firmadas por ingeniero y su respectivo aval, de acuerdo con la ley 400 de 1997¹³⁰; el certificado de revisión estructural; las copias de las matrículas del arquitecto o ingeniero responsable; el concepto de actuación en edificación patrimonial (si se requiere); y el estudio de suelos, según lo dispone la ley 400 de 1997¹³¹.

Como quiera que también la licencia de construcción se subdivide en distintas modalidades (tales como las licencias de construcción de una etapa, y las autorizaciones para ampliación, adecuación, modificación, cerramiento y demolición de construcciones en curso o ya finalizadas), el solicitante deberá manifestarlo en la solicitud para efectos de obtener la licencia de construcción respectiva. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a las prórrogas y modificaciones según el régimen general y especial mencionado anteriormente.

5.1.3. Licencia de utilización de Espacio Público. Si bien dentro del proceso de urbanización y de construcción propiamente no se requiere de la expedición de la licencia de uso del espacio público reglamentada mediante el decreto 1192 de 1997¹³² el Alcalde Mayor en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales y en especial de las que le confieren la ley 388 de 1997¹³³ y el artículo 38 del decreto 1421 de 1993¹³⁴, es necesario hacer una pequeña reseña en tanto que en el ejercicio del principio de la transferencia de competencias y el reparto de cargas y beneficios fruto de la expedición de un Plan Parcial de Desarrollo o de Expansión Urbana ya sea con o sin la contemplación de unidades de actuación urbanística dentro de los mismos, los particulares pueden acordar, en miras de obtener beneficios de desarrollo urbanístico, que ellos asumen la construcción de la infraestructura pública de las redes matrices y demás obras que por competencia le corresponden a la

¹³⁰ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 43.113 de Agosto 25 de 1997: "Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismoresistentes".

¹³¹ Ibid., p. 87.

¹³² ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No.1562 del Diciembre 22 de 1997: "Por el cual se reglamentan los permisos para el uso del espacio público para efectos del establecimiento de redes de servicios públicos y de telecomunicaciones en la ciudad de Santa Fé de Bogotá, D.C."

¹³³ Op. cit. p. 34.

¹³⁴ PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No.1562 del Diciembre 22 de 1997: "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fé de Bogotá".

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que, por disposición legal, deben ser ubicadas dentro de las zonas de espacio público.

Específicamente, éste acto administrativo denominado licencia de uso del espacio público, se creó precisamente para la prestación de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones. La autoridad competente en el Distrito Capital para el otorgamiento de las licencias, para la vigilancia de su cumplimiento y para la imposición de las sanciones a que hubiere lugar es el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Y fundamento de ello es el artículo 171 del decreto 619 de 2000¹³⁵, el cual le determinó al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) la función de la expedición de las licencias de excavación y el trámite correspondiente de radicación, estudio, expedición, establecimiento de las especificaciones técnicas para la óptima y efectiva ejecución, control y sanción, para todo lo relacionado con las actividades que impliquen intervención en el espacio público.

Dicha licencia da lugar a la utilización del espacio público; de lo cual, con la entrada en vigencia del decreto 619 de 2000¹³⁶, como lo dispone el artículo 269 del mismo, "... todos los usos temporales del espacio público deberán contar con el respectivo proyecto de manejo, en el que se acordarán y fijarán las especificaciones del evento, la mitigación de los impactos, los horarios, el mobiliario urbano, los compromisos, responsables y responsabilidades, así como los correspondientes permisos sanitarios y otros...". Así mismo, separó la utilización del espacio público en cuanto a las actividades de excavación para la implementación de las redes e instalaciones de los servicios públicos domiciliarios, los usos comerciales frente a los establecimientos de comercio y demás actividades relacionadas con zonas de utilidad común.

El permiso de licencia de excavación se otorga a través de un acto administrativo denominado licencia de excavación en el espacio público, en el cual se establecen las condiciones técnicas, obligaciones y responsabilidades que deben cumplir las empresas de servicios públicos (los particulares en los casos en que legalmente estén facultados para ello) y las entidades públicas que intervengan en el espacio público con el fin de garantizar su idoneidad y recuperación.

¹³⁵ Op. cit. p. 29.

¹³⁶ Ibid., p. 88.

5.1.4. Vigencia y prórrogas de las licencias. Frente al tema de la vigencia de las licencias, establece el artículo 24 del Decreto 1052 de 1998¹³⁷ que ésta clase de actos administrativos de carácter permisivo tendrán una vigencia máxima de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses más, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Adicionalmente, cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción (llamadas también licencia integral o mixta), éstas tendrán una vigencia máxima de 36 meses prorrogables por un período adicional de 12 meses más, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. Para el efecto de la prórroga, quien es titular de la misma deberá formularla dentro de los 30 días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se certifique por el urbanizador o constructor responsable la iniciación de la obra.

El artículo 26 del decreto 1052 de 1998¹³⁸ establece los efectos e implicaciones que se producen cuando existe tránsito de normas urbanísticas. Dispone el mencionado artículo que cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia; y que además, en el caso de las licencias de urbanismo, las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento, hecho que debe ser certificado por el urbanizador responsable bajo la gravedad del juramento ante la curaduría urbana que conozca del trámite.

Frente a la vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo expedido por el Curador Urbano o la autoridad municipal

¹³⁷ Op. cit. p. 34.

¹³⁸ *Ibid.*, p. 89.

encargada de expedir la licencia. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la **prestación de servicios públicos domiciliarios**, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo 30 días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

El párrafo del artículo 26 del decreto 1052 de 1998¹³⁹ definió el proyecto urbanístico general como el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de **redes de servicios públicos**, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

5.2. TRÁMITES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ EAAB E.S.P.

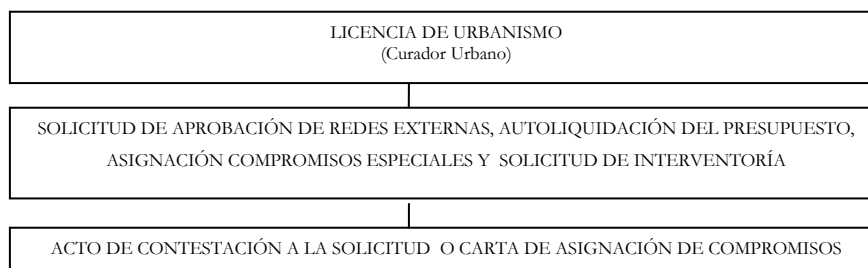
Es claro que solamente cuando el urbanizador, poseedor y propietario de tierra tiene a su favor determinada licencia de urbanismo está autorizado para realizar las acciones que la misma autoriza; pues de lo contrario, si inicia o adelanta acciones de urbanismo, incurrirá en sanciones de tipo civil, administrativo a través de las sanciones urbanísticas, disciplinario (si es funcionario público o particular cuando lo realice en ejecución de un contrato administrativo) y hasta penal. Por eso quienes pretendan adelantar el desarrollo de urbanismos en predios brutos no urbanizados deben esperar al trámite de la expedición de las mismas.

Una vez expedida la licencia de urbanismo, frente a las redes externas es obligación del urbanizador, propietario o poseedor de las tierras que se pretenden desarrollar (de las cuales ya les han sido definidas la posibilidad del servicio), adelantar las obras de infraestructura de acueducto y alcantarillado para poder interconectar los predios que no cuenten con el servicio.

¹³⁹ Op. cit. p. 34.

Para la ejecución de dicha obligación, requieren de la aprobación de los diseños, del presupuesto de las obras de infraestructura, de la designación del interventor de las obras; y del establecimiento de los compromisos especiales, hechos que son definidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

5.2.1. Trámite y contenido de la Carta de Asignación de Compromisos.



* Gráfica No. 11: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores

Esta etapa del proceso de urbanizadores inicia con la solicitud que presenta el interesado, luego de obtener licencia de urbanismo, para la aprobación de los diseños con todos los datos técnicos que se requieren para el efecto (que implica el pago por parte del urbanizador del cargo fijo no reembolsable por concepto del estudio de los documentos que efectúa la Empresa) y la ubicación definida dentro del plano urbanístico con la infraestructura de las redes externas que debe ejecutar en cumplimiento de sus obligaciones legales. Así mismo, con esta solicitud debe presentar para su aprobación un presupuesto detallado del costo de la obra; y solicitar, dentro de la misma, la designación del interventor de las obras de construcción de las redes externas y el señalamiento de los compromisos especiales.

La solicitud de la revisión de proyectos, aprobación de la autoliquidación del presupuesto, la petición de interventoría de obras y señalamiento de compromisos especiales que realiza el urbanizador, es contestada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá dentro de la **carta de asignación de compromisos**. Debe incluir, cuando menos, la aprobación o negación de la revisión de los proyectos, la aprobación del presupuesto de las obras de infraestructura, la designación del interventor de las obras, y el establecimiento en cifras de los compromisos especiales. Así mismo, la respuesta a la solicitud deberá contener, la ubicación del inmueble a urbanizar dentro del plano de redes demarcadas (en donde se consigne la red matriz más próxima) y

adicionalmente debe establecerse (en los casos que proceda) la definición del lugar por donde se van a ejecutar las redes locales de acueducto, de alcantarillado pluvial y de alcantarillado de aguas residuales.

En dicha respuesta, la Empresa también deberá expresar la vigencia de la misma, la cual debe ser igual al término de la vigencia de la licencia de urbanismo, por lo cual, la suerte de la vigencia afectada por prórrogas, licencias por etapas, integrales o nuevas con aplicación de normas anteriores, producirán efectos respecto a la carta de asignación de compromisos.

Sin embargo, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá podrá **requerir** al solicitante para que presente información adicional necesaria que permita que la Empresa pueda pronunciarse sobre todos y cada uno de los elementos que componen la solicitud o para que efectúe correcciones a los documentos aportados.

5.2.2. Documentos requeridos para la solicitud de redes externas, autoliquidación del presupuesto, solicitud de interventoría y asignación de compromisos especiales.

1- Formato solicitud de revisión de proyectos, autoliquidación de presupuesto, compromisos especiales y solicitud de interventor de obras.
2- Copia de la licencia de urbanismo vigente o de ejecución de obras de urbanismo si es por etapas.
3- Copia del plano urbanístico aprobado dentro de la misma licencia anterior.
4- Autoliquidación del presupuesto detallado de las obras.
5- Recibo de pago del cargo fijo por concepto de revisión del proyecto de redes externas equivalente al 1.25% del valor de la autoliquidación.
6- Si se trata de personas jurídicas, copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición de mayor a 2 meses a la fecha de la radicación de la solicitud.
7- Copia del estudio de suelos y diseño de la cimentación de la tubería.
8- Plano de diseño hidráulico de acueducto y alcantarillado conforme a las normas técnicas correspondientes.
9- Diseños estructurales, incluyendo memorias, cálculos y planos (cuando se requiera).

10- Si aplica, Plano general donde se indiquen las Servidumbres que se constituirán a favor de la Empresa.
11- Planos de Planta, Perfiles y Detalles estructurales del Proyecto de alcantarillado y acueducto.

* Tabla No. 2: La documentación establecida dentro de esta tabla corresponde a las exigencias actuales que la Entidad requiere a quienes pretendan adelantar la solicitud de la revisión de proyectos, aprobación de la autoliquidación del presupuesto, la petición de interventoría de obras y señalamiento de compromisos especiales dentro del Procedimiento de Urbanizadores .

5.2.3. Aprobación de los proyectos. Como se señaló anteriormente dentro del trámite general la Empresa podrá requerir al interesado indicando las correcciones técnicas que deba presentar respecto a los diseños. Estas correcciones se deben presentar con la contestación total del requerimiento y se deciden favorablemente en la carta de asignación de compromisos o desfavorablemente en la contestación que niegue la solicitud.

En caso tal que existan circunstancias que hagan inviable el proyecto de redes externas ya aprobado por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en la carta de asignación de compromisos, procede la modificación a petición de parte. La contestación que decida la solicitud de modificación tendrá los mismos efectos jurídicos de la contestación inicial y solo modificará lo que le sea contrario.

La violación de los diseños aprobados constituye violación de la licencia de urbanismo sancionable de conformidad con la ley 388 de 1997¹⁴⁰ modificada por la ley 810 de 2003¹⁴¹. En consecuencia, cualquier modificación de diámetros, cotas, pendientes, rasantes, cimentación, materiales y rellenos de las tuberías, deben tener aprobación previa de la Empresa.

La revisión de los diseños genera un costo para el urbanizador equivalente al dos punto cinco por ciento (2.5%) **no reembolsable** del valor del presupuesto total señalado en el numeral siguiente, que se divide en cargo fijo que se debe

¹⁴⁰ Op. cit. p. 34.

¹⁴¹ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicada en el Diario Oficial No. 45.220 de Junio 16 de 2003: “Por la cual se modifica la ley 388 de 1997 en cuanto a sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”.

pagar al momento de la solicitud, equivalente al uno punto veinticinco por ciento (1.25%) del valor del autoavalúo explicado más adelante y un cargo variable que se pagará antes de la expedición de la carta de asignación de compromisos, equivalente al restante uno punto veinticinco por ciento (1.25%) tomado del presupuesto aprobado.

Si existe variación entre el presupuesto autoavaluado y el presupuesto aprobado, se deberá ajustar el cargo fijo con base en éste último presupuesto. La diferencia en caso de beneficiar al urbanizador se descontará del cargo variable y en caso de beneficiar a la Empresa se agregará al mismo cargo.

5.2.4. Presupuesto. El presupuesto, es la indicación anticipada del costo total de las obras de infraestructura para el servicio de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial legalmente a cargo del urbanizador para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia de urbanismo y los diseños aprobados por la Empresa.

Junto con la petición para la aprobación de diseños, nombramiento de interventor, aprobación de presupuesto y asignación de compromisos especiales, el interesado deberá presentar una autoliquidación del presupuesto total de las obras, discriminado por valores unitarios.

Con base en ésta autoliquidación el interesado deberá pagar el cargo fijo por el servicio de revisión de los diseños equivalente al uno punto veinticinco por ciento (1.25%) del valor total del presupuesto proyectado.

Como quiera que la presentación de la solicitud implica el estudio de los documentos, ésta suma no será reembolsable; de tal forma que si el urbanizador vuelve a radicar una solicitud, deberá pagar nuevamente el cargo fijo.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá revisará la autoliquidación presentada por el interesado definiendo la aprobación de diseños, el nombramiento del interventor y el señalamiento de compromisos especiales evaluando su correspondencia con la tabla de precios vigentes establecida anualmente por la empresa.

Con base en lo anterior, en el requerimiento de observaciones se señalarán las modificaciones que el interesado deberá realizar en el presupuesto, con las cuales se aprobará o improbará posteriormente en la carta de asignación de compromisos en el primer caso o en la contestación de negación en el segundo.

5.2.5. Nombramiento del interventor de obras. El artículo 11 del acuerdo 020 de 1995¹⁴² establece como requisito indispensable que deben cumplir los urbanizadores para ejecutar los proyectos de redes externas a través de los proyectos y diseños aprobados por la entidad, la solicitud de la supervisión técnica de la ejecución de las obras por los funcionarios que para el efecto designe la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Dicha supervisión técnica tiene su fundamento legal en la obligación constitucional que tienen las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios frente a la prestación del servicio a través de la construcción de la infraestructura de redes para la prestación continua del servicio (artículo 28 de la ley 142 de 1994¹⁴³). Si bien los decretos que reglamentaron las disposiciones que contiene la ley de servicios públicos domiciliarios establecieron como obligación de la construcción de redes de infraestructura de acueducto y alcantarillado a los urbanizadores (definida en el capítulo preliminar del presente trabajo de grado), finalmente la obligación es más de tipo pecuniario que de ejecución de obras. Es decir: el urbanizador tiene que asumir las cargas de la creación de la infraestructura, de lo cual está legalmente facultado para realizarlas con las consideraciones que al respecto determine la Empresa; pero es responsabilidad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá la construcción, mantenimiento y revisión de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado en miras de la prestación continua del servicio. Por lo tanto, ésta puede exigir que exista la supervisión técnica de las obras para que se le garantice que se van a realizar en la forma adecuada.

Con la supervisión se busca que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá esté al tanto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la carta de asignación de compromisos; es decir, de que las obras se adelanten en las condiciones técnicas aprobadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Pero adicionalmente, cumple una función adicional de apoyo y colaboración para la optimización de las obras, toda vez que la coordinación no

¹⁴² Op. cit. p. 38.

¹⁴³ Op. cit. p. 18.

sólo cumple funciones del nivel de interventoría, sino que además también puede realizarse sugerencias de tipo técnico por parte de los funcionarios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en desarrollo de las actuaciones que se estén adelantando.

Como quiera que la aprobación de los diseños y asignación de compromisos especiales implica el derecho para iniciar la obra, es necesario nombrar dentro de la carta de asignación de compromisos el interventor técnico de las obras por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, encargado de verificar el efectivo cumplimiento y control en la ejecución de las obras de acuerdo con los diseños aprobados por la entidad.

De acuerdo con el manual técnico de interventoría vigente a la fecha de aplicación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con ésta se busca que la Empresa esté al tanto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la carta de asignación de compromisos. Es decir, que las obras se adelanten en las condiciones técnicas y aprobadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá; se dé a su vez la verificación en la obra de todos los elementos que la componen; y que se rinda (de manera oportuna) los informes correspondientes sobre el adelanto de las obras que solicite la Empresa. El Interventor cumple también una función adicional de apoyo y colaboración para la optimización de las obras, toda vez que el interventor no sólo actúa dentro de sus funciones de inspección, sino que además también puede realizar sugerencias y soporte de tipo técnico.

Esta supervisión incluye los chequeos que a juicio de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, sean necesarios para verificar el cabal cumplimiento de las especificaciones técnicas de los diseños aprobados y de los materiales que se utilicen en las obras, así como de las demás actividades propias de la misma.

El servicio de interventoría tiene una remuneración a favor de la empresa y a cargo del urbanizador equivalente al seis por ciento (6%) del valor total del presupuesto aprobado, que se pagará contra cortes de obra bimensuales, para cuyos efectos se facturará con base en las actas que levanten urbanizador e interventor.

5.2.6. Compromisos y Obligaciones especiales. Los **compromisos u obligaciones especiales** son cargas pecuniarias de los urbanizadores especialmente aplicables al predio o predios determinados objeto de cada urbanismo específico. Tienen su origen en las restituciones económicas que debe hacer el urbanizador a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá por la ejecución a costa de ésta de obras de urbanismo que legalmente están a cargo del primero, con el objeto que no se constituya enriquecimiento sin causa.

Específicamente el decreto 302 de 2000¹⁴⁴ estipula en el artículo 8 que la construcción de las redes locales y demás obras, necesarias para conectar uno o varios inmuebles al sistema de acueducto o de alcantarillado son responsabilidad de los urbanizadores, por lo cual si al momento de aprobar los diseños, alguna de estas obras ya habían sido ejecutadas por la Empresa, el urbanizador deberá restituir su valor.

Son legalmente cobrables al urbanizador porque se trata de redes locales, conjunto de tuberías y accesorios que conforman el sistema de suministro del servicio público de acueducto o el sistema de evacuación y transporte de las aguas residuales y/o aguas lluvias de alcantarillado a una **comunidad**, las cuales tienen la característica fundamental de conformar un sistema que se alimenta o se descarga según sea el caso de un o a un sistema general, matriz o arterial.

Cuando la ley 142 de 1994¹⁴⁵ habla del sistema local, se refiere al sistema local de una comunidad, es decir a las redes de una urbanización, las que alimentan o evacúan desde los inmuebles conformantes de la misma hasta las redes matrices, generales o públicas, que son las grandes redes alimentadoras cuando se trata de acueducto y evacuadoras en materia de alcantarillado.

Por lo general las redes locales son aquellas que se extienden a lo largo de las vías locales señaladas en los planos urbanísticos y las generales, matrices o arterias son las que se ubican en las vías arterias o denominadas de la malla vial arterial.

Por tanto no hacen parte de los compromisos especiales los pagos que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá haya efectuado para la conformación de la infraestructura de redes externas que conforman la malla principal de servicio de acueducto y alcantarillado o **red matriz**, salvo que

¹⁴⁴ Op. cit. p. 22.

¹⁴⁵ Op. cit. p. 18.

hayan sido establecidos previamente en un Plan Parcial, como parte del sistema de reparto de cargas y beneficios o en un decreto de concertación vigente.

5.3. CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE LA CARTA DE ASIGNACIÓN DE COMPROMISOS.

La carta de asignación de compromisos, es el pronunciamiento de la entidad por medio del cual, culmina el trámite iniciado por la solicitud de aprobación de diseños, de presupuesto, nombramiento de interventor y señalamiento de compromisos especiales.

Es un mecanismo de control de planeación urbanística en tanto que, para la firma de la carta de asignación de compromisos, deben estar constituidas las afectaciones que se requieran para la construcción de las redes externas por parte del urbanizador debidamente escrituradas y registradas ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Una vez la entidad encuentre aceptables los diseños y el presupuesto enviará una comunicación al interesado para que dentro de los cinco (5) días siguientes allegue el recibo de pago del cargo variable por revisión de los diseños. El incumplimiento en el pago se entenderá como desistimiento tácito de la solicitud y será archivada. Una vez allegado el pago la entidad expedirá la carta de asignación de compromisos que deberá ser notificado personalmente al interesado.

Finalmente, en los casos de urbanizaciones por etapas, la carta de compromisos se hará para cada una de las etapas a desarrollar.

6. EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANISMO EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL

Una vez definidos los diseños, el presupuesto, la asignación del interventor de las obras y la descripción de compromisos especiales a través de la ejecutoria de la carta de asignación de compromisos, se pueden iniciar las obras de urbanismo en materia de infraestructura de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, para cuyos efectos se cuenta con el término de vigencia de la licencia de urbanismo en las condiciones del decreto 1052 de 1998¹⁴⁶ ya señaladas en el presente trabajo de grado. En este desarrollo existe una relación en la cual interactúan la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y los urbanizadores en las condiciones aquí señaladas.

6.1. DESIGNACIÓN DE TOPÓGRAFO Y RESIDENTE DE OBRA.

Para el caso específico de las redes que tiene que adelantar el urbanizador, éste debe tener en la obra un ingeniero civil con tarjeta profesional, quien será representante del urbanizador en las obras de acueducto y alcantarillado, y será con quien se mantendrá la correspondencia técnica por parte de la Empresa. La importancia y necesidad del residente de obra se hace evidente, no sólo por ser un representante del urbanizador, sino también porque es la persona que se encuentra directamente relacionada con todos los temas de la obra y en especial de los asuntos técnicos.

Además, el urbanizador debe contar con un topógrafo graduado con tarjeta profesional, quien será responsable de la nivelación de la tubería de alcantarillado, localización de accesorios de la tubería de acueducto y lo demás inherente a su profesión.

¹⁴⁶ Op. cit. p. 34.

6.2. GARANTÍAS.

El artículo 12 del acuerdo 020 de 1995¹⁴⁷ dispone que el urbanizador está obligado a constituir las pólizas de garantía que se requieran en la ejecución de las obras de urbanismo. Como lo citaba el hoy día derogado literal b) del numeral 6 del artículo 27 del decreto 600 de 1993¹⁴⁸; reglamentado actualmente por el Decreto 1052 de 1998¹⁴⁹), la constitución de las mismas debían ser remitidas a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

El urbanizador está obligado a constituir pólizas de garantía para la ejecución de las obras de urbanismo, que deben ser remitidas a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Las garantías que se deben constituir son: - La garantía de cumplimiento de las obligaciones establecidas en la carta de asignación de compromisos, y de estabilidad de la obra. Adicionalmente, la póliza de cumplimiento debe amparar la ejecución de las obras de acuerdo con las condiciones que fueron aprobadas en los diseños, de tal forma que en caso que la entidad establezca que la ejecución de las redes no se ajustó al mismo, procederá la ejecución de la póliza.

6.3. DAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Es obligación del urbanizador actuar diligentemente en la operación de las actividades que esté ejecutando para la generación de las redes, por lo cual, es responsable por daños que ocurran en la infraestructura de la Empresa, durante la ejecución del proyecto. No obstante, como lo dispone el artículo 15 del acuerdo 020 de 1995¹⁵⁰ en concordancia con lo dispuesto por el Decreto 302 de 2000¹⁵¹, la responsabilidad por daños que ocurran en la infraestructura de la Empresa, durante la ejecución del proyecto serán del urbanizador o constructor.

¹⁴⁷ Op. cit. p. 28.

¹⁴⁸ CONCEJO DISTRITAL DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 788 de Octubre 13 de 1993: "Por el cual se reglamenta la expedición de licencias y permisos de urbanización y construcción y se dictan otras disposiciones".

¹⁴⁹ Op. cit. p. 34.

¹⁵⁰ Op. cit. p. 38.

¹⁵¹ Op. cit. p. 22.

Jurídicamente, el principio de la responsabilidad civil ha sido desarrollado no sólo en el ámbito contractual, sino también en el ámbito extracontractual. Toda persona que cause un daño por un hecho propio o por el hecho de un tercero que estuviera a su cargo, deberá resarcir el respectivo daño, con una indemnización que contemple tanto los perjuicios materiales como los morales, si a ellos hubiera lugar; siendo entonces responsabilidad del urbanizador los deterioros y demás daños que ocasionen un perjuicio directo a la infraestructura del servicio de acueducto y alcantarillado.

6.4. REDES Y RENOVACIONES.

La ley 142 de 1994¹⁵² definió cuales son las redes que le corresponde construir a los urbanizadores y cuales a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. En éste sentido el decreto 302 de 2000¹⁵³, modificado parcialmente por el decreto 229 de 2002¹⁵⁴, definió que la construcción de la infraestructura de redes locales es competencia de los urbanizadores, la cual debe ser conectada según la disponibilidad técnica de servicios con la interconexión próxima de redes matrices existentes. Como se señaló en el capítulo de compromisos especiales la red matriz por lo general es la ubicada sobre la malla vial arterial y la red local la que se instala sobre la malla vial local.

Precisamente es la modificación sustancial frente a lo contemplado en el artículo 17 del acuerdo 020 de 1995¹⁵⁵ expedido por la Junta Directiva de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que impone la obligación al urbanizador de construir por su cuenta y riesgo, sin reconocimiento alguno por parte de la Empresa, las redes de acueducto hasta de 12'' de diámetro, de alcantarillado sanitario hasta Ø 1.00 metros y alcantarillado pluvial hasta Ø de 1.20 metros. En principio, hay que analizar la correlación que existe entre las disposiciones del artículo mencionado con la obligación indelegable de la Entidad para adelantar las obras que corresponden exclusivamente por mandato de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

¹⁵² Op. cit. p. 18.

¹⁵³ Op. cit. p. 22.

¹⁵⁴ Op. cit. p. 22.

¹⁵⁵ Op. cit. p. 38.

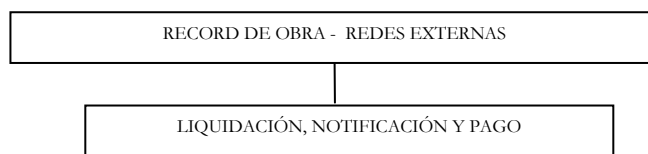
Así, el decreto 619 de 2000¹⁵⁶, al entrar a regular las condiciones técnicas y específicas que se deben seguir para la construcción de las vías que componen la malla vial, vías de comunicación o secundarias y vías de acceso a los inmuebles, determinó la misma estructura para la destinación de la malla del sistema hídrico; y más que por la definición de las redes de tubería en cuanto a diámetro y longitud, clasificó las obras que corresponden exclusivamente a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que deben ser ubicadas de conformidad con las zonas destinadas para el efecto por donde se implementarán las vías de la malla vial.

¹⁵⁶ Op. cit. p. 29.

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS.

Terminada la ejecución de las obras correspondientes a la infraestructura de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial se deben concluir las relaciones entre la Empresa y el urbanizador por virtud del urbanismo en la forma establecida en esta parte del presente trabajo de grado.

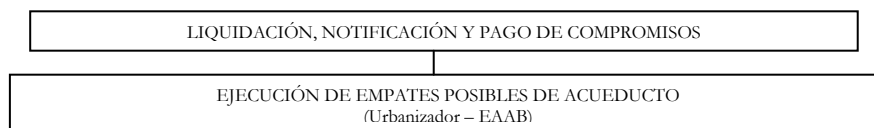
7.1. PAGO DE COMPROMISOS ESPECIALES.



* Gráfica No. 12: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores

Aprobado el plano récord de obra por parte del interventor, el urbanizador pagará las obligaciones pecuniarias señaladas en la carta de asignación de compromisos como obligaciones especiales y las demás obligaciones pecuniarias generales con ocasión del desarrollo urbanístico que existan a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, dentro de los 7 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la comunicación que informe sobre la aceptación del plano récord de obra.

7.2. EJECUCIÓN DE EMPATES POSIBLES DE ACUEDUCTO.

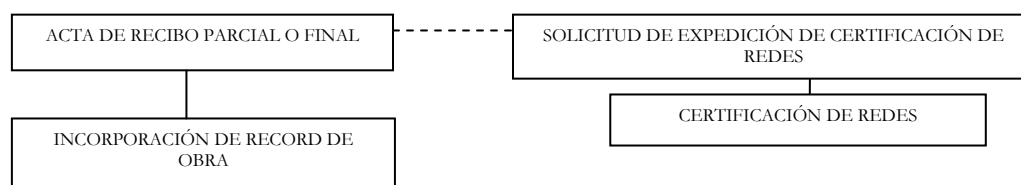


* Grafica No. 13: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores

Una vez aceptado el plano récord de obra, compuesto por los informes de obra y demás documentos que se requieren para el efecto, y cancelados los

compromisos especiales el interventor de la obra autoriza la ejecución de empates posibles de acueducto; los cuales deben ser coordinados con el área operativa de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Aquí también opera la facultad que tiene el urbanizador para ejecutar los empates, puesto que por regla general, la obligación es exclusiva de la Empresa. Si bien la ley 142 de 1994¹⁵⁷ y sus decretos reglamentarios, únicamente contemplan como obligaciones de los urbanizadores la ejecución de las obras, la Empresa puede facultar al mismo para que ejecute los empates por virtud del principio de eficiencia y eficacia en la utilización de las redes construidas.

7.3. ACTA DE RECIBO PARCIAL O FINAL.



* Gráfica No. 14: Fragmento del esquema del Procedimiento de Urbanizadores

Es un documento bilateral, suscrito por la Empresa y el urbanizador cuyo efecto principal es dejar constancia del recibo a satisfacción de las obras ejecutadas por el urbanizador. Debe ser preparado y suscrito en representación de la empresa por el interventor de obra.

El acta determina no sólo la aceptación de las condiciones técnicas de la infraestructura de redes externas sino que además certifica el paz y salvo por todo concepto del urbanizador frente a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Debe el urbanizador, para efectos de la expedición de la misma, constituir las pólizas de estabilidad de las obras por la vigencia que determine la Empresa y por el valor establecido por la misma.

¹⁵⁷ Op. cit. p. 22.

7.4. CESIONES OBLIGATORIAS.

Finalmente, para efectos de culminar el procedimiento de urbanización, y dar cumplimiento con todas y cada una de las obligaciones derivadas de la licencia de urbanismo, el urbanizador una vez culminadas las obras de infraestructura de redes externas, deberá suscribir la escritura pública de cesión al Distrito Capital de las zonas de uso público de su urbanismo en las condiciones señaladas por el Plan de Ordenamiento Territorial¹⁵⁸ y el decreto 161 de 1999¹⁵⁹.

Para estos efectos el urbanizador debe hacer entrega formal de todas las zonas de cesión y de las instalaciones que dichas zonas requieren según las disposiciones específicas que se establecieron dentro de la licencia de urbanismo al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Con la cesión se transfiere el derecho de dominio al distrito o municipio a título gratuito y mediante escritura, de las zonas destinadas al uso público descritas en el plano urbanístico aprobado y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

Todas las cesiones se deben contemplar en la escritura de protocolización de urbanismo, en donde se relacionen las áreas de cesión (según sea por los tipos que establece el Plan de Ordenamiento Territorial decreto 619 de 2000¹⁶⁰), las afectaciones por malla vial, y la determinación de las zonas de preservación ambiental (en caso de que existieren).

7.5. DEBERES DEL URBANIZADOR PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

Es deber del Urbanizador dejar estipulado en las escrituras de venta de lotes de la urbanización, las limitaciones existentes en la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, tales como: 1) Si cuenta con sistemas de distribución de acueducto y alcantarillado a partir de redes principales de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante el sistema de bombeo a través de tanques de almacenamiento, estos costos de operación y mantenimiento debe

¹⁵⁸ Op. cit. p. 29.

¹⁵⁹ ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Publicado en el Registro Distrital No. 1860 de Marzo 12 de 1999: "Por el cual se establece un procedimiento para la titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones".

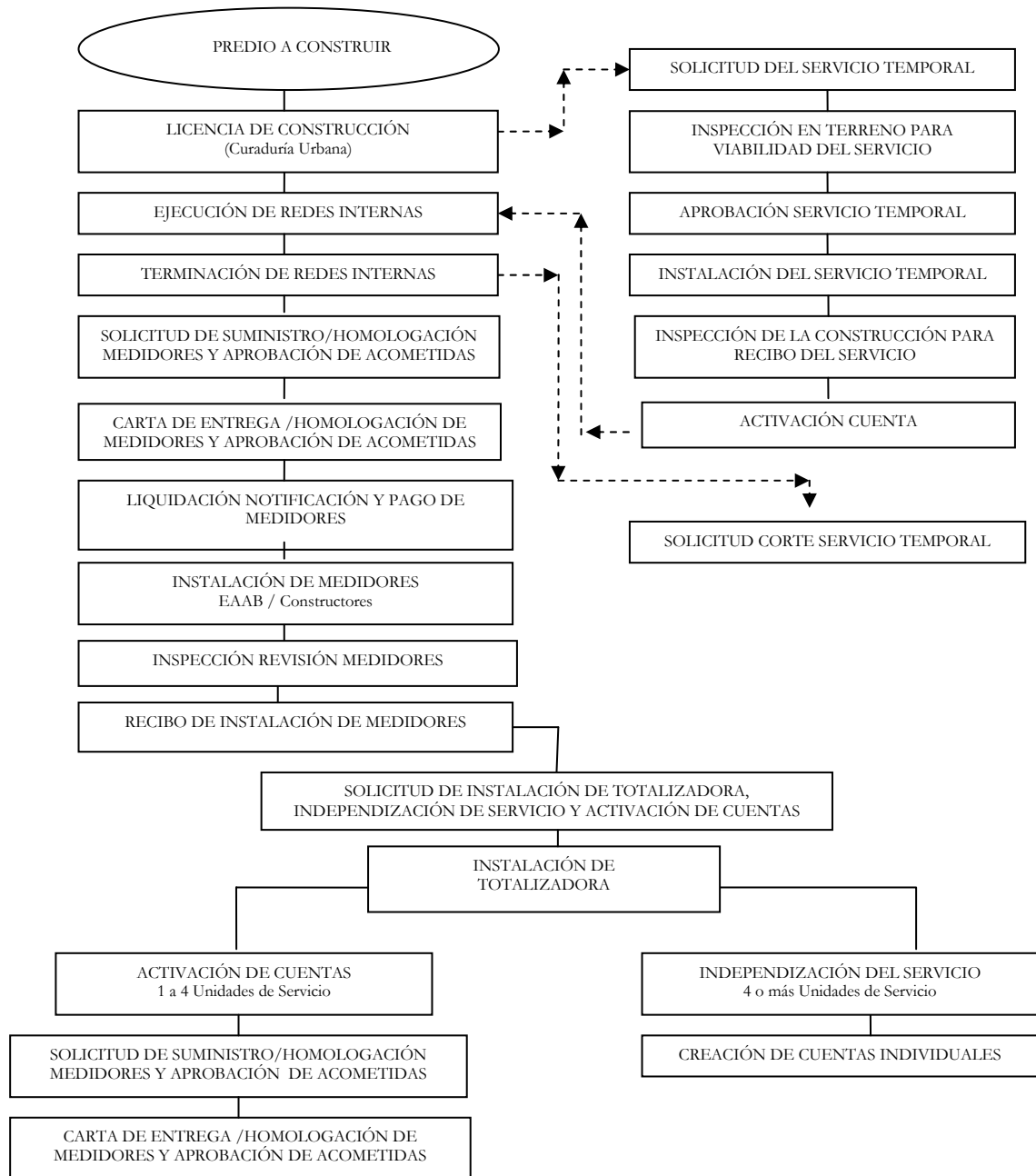
¹⁶⁰ Op. cit. p. 29.

ser a cargo de los futuros habitantes de la urbanización; 2) Si el sistema de alcantarillado es separado, las construcciones que allí se levanten deberán contemplar dos sistemas interiores de desagüe.

Para que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá preste el servicio de acueducto y alcantarillado de forma definitiva, los urbanizadores deberán cumplir con los trámites exigidos por las entidades del Distrito Capital para su desarrollo y planeamiento

Si el predio se subdivide para venta de lotes a otras personas ajenas a la urbanización, el urbanizador deberá proceder al respectivo desenglobe y tendrá la obligación de informar y trasladar a los compradores acerca de los trámites y compromisos adquiridos por dicho predio ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

8.PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCTORES: TRÁMITES ANTE LA EAAB - E.S.P.



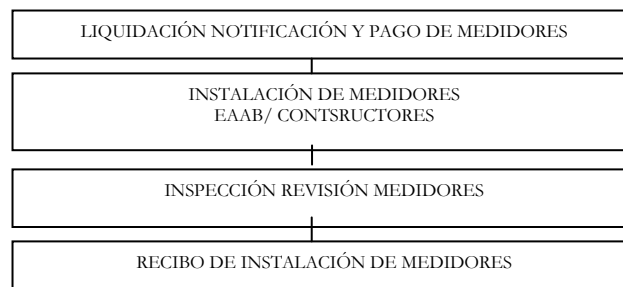
* Gráfica No. 15: Representación gráfica a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente. Creación propia del autor de la investigación.

8.1. PREDIO NO CONSTRUIDO PARTE DE UN URBANISMO DESARROLLADO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CONSTRUCTORES & EAAB - E.S.P.

Una vez ejecutado un urbanismo, dentro del cual se realizaron las obras de infraestructura de redes locales, los predios de área útil resultantes del proceso de desarrollo por urbanización pueden ser construidos previa licencia de construcción en las condiciones establecidas por las normas urbanísticas vigentes, para cuyos efectos se deben prever las redes internas y las acometidas para el servicio al predio determinado.

En este caso los constructores requieren de las autorizaciones necesarias para poder adelantar las obras de construcción que incluyan las redes internas necesarias para que los predios cuenten con el servicio de acueducto y alcantarillado. La licencia de construcción otorgada por el Curador Urbano solamente puede ser expedida para predios de área útil generados como consecuencia del desarrollo por urbanización, por lo cual ya cuenta con la disponibilidad del servicio público, pues se han ejecutado las obras de infraestructura que habían sido aprobadas por virtud del urbanismo, de tal forma que, para expedir licencia de construcción no se requiere de acto previo alguno de La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

8.1.1. Solicitud de la instalación de medidores.



* Gráfica No. 16: Fragmento del esquema del Procedimiento de Constructores

Para el caso del proceso de constructores, la instalación de redes internas y demás acometidas es responsabilidad exclusiva de éste, por lo cual no se requiere de aprobación de diseños por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Sin embargo, se requiere de la instalación de medidores, los cuales tienen la función específica de medir el consumo para efectos de la facturación en cada una de las unidades de servicio que se derivan de la construcción de edificaciones en los predios ya urbanizados.

Así, terminada la construcción de las redes internas, el constructor debe solicitar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a través del ejercicio del derecho de petición los equipos o medidores de consumo, para efectos de la instalación respectiva. No obstante, la solicitud puede ser de tres maneras diferentes: a) Solicitando a la Empresa la información de las condiciones necesarias que deben cumplir los medidores para que éste por su cuenta los consiga; b) Solicitar la homologación de equipos de medición del consumo que él mismo tenga para efectos de la instalación; o c) Solicitar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá que suministre los equipos y liquide el valor de los mismos.

La solicitud debe indicar por parte del constructor, quién va a adelantar las obras de instalación; como quiera que existe la posibilidad de solicitar su realización a través de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá o de ser hecha directamente por el constructor.

8.1.2. Documentos requeridos para la solicitud de la instalación de medidores.

1- Boletín de nomenclatura oficial expedido por el DAPD.
2- Certificado de tradición y libertad del o los inmuebles, expedido con anterioridad no mayor a 3 meses antes de la fecha de radicación.
3- Poder otorgado debidamente diligenciado.

4- Certificado de Estrato del predio expedido por el DAPD
5- Copia de la cédula de ciudadanía de quien realiza el trámite
6- Relación de medidores solicitados
7- Último recibo de pago del servicio temporal (cuando aplique)
8- Copia de la licencia de construcción vigente
9- Si es persona jurídica, copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 2 meses contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

* Tabla No. 3: La documentación establecida dentro de esta tabla corresponde a las exigencias actuales que la Entidad requiere a quienes pretendan adelantar la solicitud de la instalación de medidores dentro del Procedimiento de Constructores

La contestación se hará a través de la Dirección que tenga dicha función según el manual de funciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en la que se mencione la respuesta directa a la solicitud formulada y, para el caso de la solicitud de la provisión de los equipos a cargo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá deberá indicarse el valor de los mismos. Debe ser notificada personalmente, situación que impone necesariamente la obligación de dar la correspondiente información al constructor.

Conforme a los artículos 134 y 145 de la ley 142 de 1994¹⁶¹, la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá puede imponer a los propietarios las servidumbres y demás afectaciones para efectos de poder llevar el control, la calibración y mantenimiento de los medidores.

Como quiera que la propiedad de los medidores (al ser equipos que componen la red interna) es exclusiva de los constructores o de los propietarios de la tierra

¹⁶¹ Op. cit. p. 18.

al considerarse como bienes inmuebles por adhesión, la Empresa única y exclusivamente tiene la tenencia y custodia de los mismos (y por virtud del contrato de condiciones uniformes los propietarios de las redes transfieren la custodia de dichos equipos). Es por ello que se requiere de la solicitud previa para definir las condiciones que requieren dichos medidores y que se dé el cumplimiento efectivo de las disposiciones que en materia de bajo consumo trae el decreto 3102 de 1997¹⁶².

Una vez cancelada las sumas correspondientes, o la homologación de los equipos que el constructor solicitó, la instalación de los medidores se hará directamente por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá o de manera indirecta cuando la ejecuta el constructor. Una vez realizada la instalación se efectuará una inspección por parte de la entidad sobre la instalación de los medidores y así autorizar el recibo de los medidores instalados por parte del constructor.

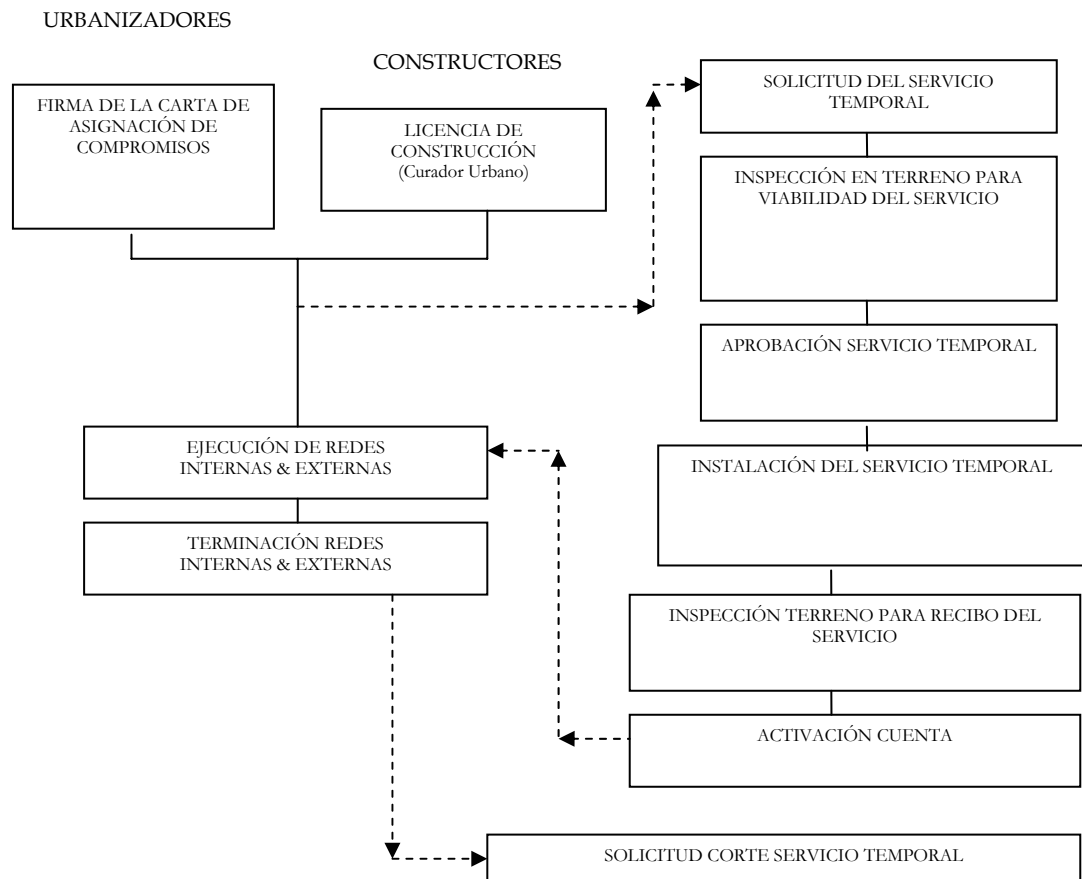
8.2. GARANTÍAS.

El constructor está obligado a constituir las pólizas de garantía que se requieran en la ejecución de las obras de instalación de medidores. Las garantías que se deben constituir son: La garantía de cumplimiento; y la de estabilidad de la obra (para efecto que los medidores presten su correcto funcionamiento y que la empresa pueda hacer el seguimiento efectivo del consumo realizado por las creaciones de cuentas a realizar).

Adicionalmente, la póliza de cumplimiento debe amparar la instalación de los equipos medidores que hayan sido suministrados y/o homologados de acuerdo con las condiciones técnicas existentes según la normatividad técnica existente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá de tal forma que, en caso que la entidad establezca que la instalación no se ajusta a las mismas, procederá a la ejecución de la póliza.

¹⁶² PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. Publicado en el Diario Oficial No. 43205 de Diciembre 31 de 1997: "Por el cual se reglamenta el artículo 15 de la ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua".

9. ETAPA COMÚN PARA EL PROCESO DE URBANIZADORES Y CONSTRUCTORES.



* Gráfica No. 17: Representación gráfica a partir de los procedimientos adelantados por la Entidad y sistematizada por la normatividad vigente. Creación propia del autor de la investigación.

9.1. EL SERVICIO TEMPORAL.

Como está definido por el decreto 302 de 2000¹⁶³ modificado por el decreto 229 de 2002¹⁶⁴, el servicio temporal es aquel que se presta a obras en construcción, espectáculos públicos no permanentes, y a otros servicios no residenciales de

¹⁶³ Op. cit. p. 22.

¹⁶⁴ Op. cit. p. 22.

carácter ocasional, con una duración no superior a un año, prorrogable a juicio de la empresa.

Tiene como única finalidad la prestación temporal del servicio que sirva para efectos de adelantar la ejecución de las obras por parte del urbanizador o constructor, cuando éste sea **solicitado** por el mismo. Esto significa, que aunque pareciera requerirse de manera absoluta el servicio de agua para la ejecución de las obras de infraestructura, no es de carácter obligatorio. En otras palabras, no puede ser un requisito más del proceso de urbanismo o construcción de redes internas y externas hasta que se inicie su trámite a solicitud de parte.

Ahora bien: el trámite que se contempla para la conexión del servicio temporal de acueducto y alcantarillado inicia con la solicitud del interesado; teniendo que realizarse la visita de inspección de los predios por los cuales se van a tender las redes de conexión temporal con el objeto de definir su viabilidad.

La Instalación de la red ya sea por parte del interesado o directamente por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, culmina con la visita al terreno para el recibo del servicio y, así, una vez dado el visto bueno a las redes, se realizaría la activación de la cuenta (la cual deberá ser debidamente asignada al solicitante).

Una vez terminadas las obras de urbanismo o construcción, a la luz del artículo 30 del decreto 302 de 2000¹⁶⁵, quien solicitó la conexión temporal, deberá solicitar el corte de la misma. Adicionalmente, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá podrá unilateralmente cortar el servicio temporal al vencimiento del plazo si no existe solicitud de prórroga o por incumplimiento de las condiciones en la prestación del servicio.

Se clasifica éste trámite en tres momentos: a) La solicitud y aprobación de la conexión temporal del servicio; b) La instalación y activación de la cuenta; y c) La solicitud de corte del servicio temporal.

¹⁶⁵ Op. cit. p. 22.

La solicitud se debe radicar ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con la autorización del propietario del predio y la cédula de ciudadanía de quien adelanta el trámite.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, una vez radicada la solicitud, deberá hacer la visita de inspección al terreno y hacer el respectivo informe que sirva para definir la viabilidad de la prestación temporal.

Una vez aprobada la prestación del servicio temporal, el interesado presenta la solicitud para la instalación de la red de interconexión temporal ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. Radicada la petición, el área o dependencia de la entidad encargada hará la inspección del terreno para el recibo del servicio. Esta actuación sirve de fundamento para que se dé respuesta a la petición instaurada por el urbanizador o constructor, cuya respuesta debe ser motivada en los términos de establecer quien debe adelantar las obras.

Una vez instaladas las redes, se realiza la inspección en terreno para el recibo del servicio. Es necesario recordar, que la Empresa a través de todos los actos que expide durante el trámite de la instalación hasta la activación en cuenta del servicio temporal, los ejecuta como plena autoridad administrativa; y por lo tanto proceden los recursos de la vía gubernativa (al respecto ver el capítulo preliminar del presente trabajo de grado).

Finalmente, cuando los urbanizadores y/o constructores han terminado la construcción de redes internas o externas, éstos deben hacer la solicitud del corte del servicio temporal, y la Empresa está obligada a realizarlo al menor tiempo posible.

10. CONCLUSIONES.

Como se mencionó en la parte introductoria de la presente investigación, es claro entonces que los procedimientos de urbanizadores y constructores frente a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá aquí descritos fueron aprobados y adoptados mediante la resolución 440 de 2004; encontrando dentro de las principales aclaraciones y actualizaciones a la resolución 045 de 1977 y al acuerdo 20 de 1995 los costos y cargos que deben asumir los interesados en que se adelanten las revisiones y aprobaciones de los diseños de redes de infraestructura de acueducto y alcantarillado por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Así mismo se concluye que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá actúa como plena autoridad administrativa dentro de las relaciones existentes dentro de los procedimientos de urbanizadores y constructores antes de la celebración del contrato uniforme de servicios públicos domiciliarios, expide verdaderos actos administrativos (tales como la disponibilidad de la prestación del servicio en predios brutos urbanizables no urbanizados que requieran o no de instrumentos de urbanismo para su desarrollo, de la revisión de los diseños, la designación de interventor de obras, la aprobación del presupuesto, la asignación de compromisos especiales, etc.). Y como tal, el régimen general de la Empresa en la mayoría de las instancias del procedimiento en general, es parte de la jurisdicción contenciosa administrativa.

**ANEXOS: FORMATOS DE SOLICITUD Y ACTOS
ADMINISTRATIVOS QUE COMPLEMENTAN LOS
PROCESOS DE URBANIZADORES Y CONSTRUCTORES.**

**ANEXO NO. 1: SOLICITUD POSIBILIDAD DEL SERVICIO
PREDIOS QUE NO REQUIEREN DE PLAN PARCIAL**

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ##
Calle 22 C N° 40 99
LA CIUDAD.

ASUNTO: Solicitud de viabilidad del servicio de
acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario para
el(los) predio(s) ###.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (propietario del inmueble/urbanizador del inmueble/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a usted por medio del presente documento que se defina la **posibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial** para el(los) predio(s) xx con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: Que las disposiciones contenidas dentro del parágrafo segundo y tercero del artículo 351 del decreto 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se exceptúan del procedimiento del Plan Parcial los predios con área neta urbanizable inferior a dos (2) hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrollados, por suelo de protección, o por vías construidas de la malla vial arterial, que no hayan sido objeto de proceso de subdivisión durante la vigencia del decreto;

Segundo: Que bajo mi responsabilidad manifiesto que el(los) predio(s) ubicados en xx y cuyos linderos son XX como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria No. xx y nomenclatura XX respectivamente, no requiere(n) del procedimiento de Plan parcial anteriormente mencionado;

Tercero: Que para efectos de cumplir con la documentación requerida para iniciar el estudio, trámite y expedición de la licencia de urbanismo ante el Curador Urbano como lo establece el artículo 11 del decreto 1052 de 1998 es necesario presentar la certificación de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de los predios que componen de la solicitud de la expedición de la licencia.

II. PETICIONES:

- 1) Que se defina la viabilidad de la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial del (los) inmueble(s) descrito(s) en el capítulo I, para efectos de dar trámite a la expedición de la licencia de urbanismo requerida para el desarrollo del(los) mismo(s).
- 2) Adicionalmente, solicito que se establezcan las condiciones, requerimientos y demás determinaciones que componen los **datos técnicos** indispensables para efectos de la elaboración de los diseños de la infraestructura de las redes externas que por virtud del artículo 8 del decreto 302 de 2000 le corresponde al urbanizador.
- 3) Que con fundamento en el Parágrafo 2 del artículo 26 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá decreto 619 de 2000, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado defina la delimitación de los cuerpos de agua que componen el(los) predio(s) objeto de la presente solicitud.

III. ANEXOS Y DOCUMENTACIÓN

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- Una (1) copia heliográfica del plano IGAC en escala 1:2000 expedido por el DAPD demarcando el predio. Plancha N° _____.

- Una (1) copia del plano topográfico incorporado ante el DAPD plano topográfico N° _____
- Copia del certificado de tradición y libertad del (los) predio(s) por urbanizar, expedida con anterioridad no mayor de 3 meses.
N° de matrícula inmobiliaria _____ de fecha _____.
- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/urbanizador/representante legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx.
(Cuando se requiera)
- Otros (opcionales)

IV. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección xxx No.xx de xx.

El propietario/urbanizador/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE

C.C. XX de XX

ANEXO NO. 2: SOLICITUD POSIBILIDAD DEL SERVICIO PREDIOS QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ##
Calle 22 C N° 40 99
LA CIUDAD.

ASUNTO: Solicitud de viabilidad del servicio de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario para el(los) predio(s) ###.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (propietario del inmueble/urbanizador del inmueble/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a usted por medio del presente documento que se defina la **posibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial** para el(los) predio(s) xx con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: De acuerdo con el artículo 351 del decreto 619 de 2000, deben ser desarrollados a través de plan parcial los predios cuya área determinada del suelo urbano tengan como mínimo 10 hectáreas netas urbanizables y para el suelo de expansión urbana que tengan como mínimo 20 hectáreas de área neta urbanizable.

Segundo: Que el(los) predio(s) ubicados en xx y cuyos linderos son XX como consta en el certificado de Tradición y Libertad del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria No. xx y nomenclatura XX respectivamente, requiere(n) del procedimiento de Plan parcial anteriormente mencionado;

Tercero: Que para efectos de cumplir con la documentación requerida para iniciar el trámite de la primera etapa de **consulta preliminar** del Plan Parcial ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital es necesario presentar la certificación de disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de los predios que componen de la solicitud.

Comendidamente solicito a usted, conforme a los anteriores hechos, se dé respuesta a cada una de las siguientes

II. PETICIONES:

- 1) Que se defina la viabilidad de la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial del (los) inmueble(s) descrito(s) en el capítulo I, para efectos de dar trámite a la etapa de consulta preliminar del Plan Parcial requerida para la formulación del esquema básico del mismo en el desarrollo del(los) predio(s) objeto de la solicitud.
- 2) Adicionalmente, solicito que se establezcan las condiciones, requerimientos y demás determinaciones que componen los **datos técnicos** indispensables para efectos de la elaboración de los diseños de la infraestructura de las redes externas que por virtud del artículo 8 del decreto 302 de 2000 le corresponde al urbanizador.
- 3) Que con fundamento en el Parágrafo 2 del artículo 26 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá decreto 619 de 2000, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá defina la delimitación de los cuerpos de agua que componen el(los) predio(s) objeto de la presente solicitud.

III. ANEXOS Y DOCUMENTACIÓN

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- Una (1) copia heliográfica del plano IGAC en escala 1:2000 expedido por el DAPD demarcando el predio. Plancha N° _____.

- Una (1) copia del plano topográfico incorporado ante el DAPD
plano topográfico N° _____
- Copia del certificado de tradición y libertad del (los) predio(s) por urbanizar,
expedida con anterioridad no mayor de 3 meses.
N° de Matrícula Inmobiliaria _____ de fecha
- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/urbanizador/representante
legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx.
(Cuando se requiera)
- Otros (opcionales)

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección xxx No.xx de xx.

El propietario/urbanizador/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx
de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE

C.C. XX de XX

**ANEXO NO. 3: SOLICITUD DE REVISIÓN DE REDES
EXTERNAS, AUTOLIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO,
ASIGNACIÓN DE COMPROMISOS ESPECIALES Y
DESIGNACIÓN DE INTERVENTOR DE OBRAS**

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ## - UNIDAD DE APOYO
Calle 22 C N° 40 99
LA CIUDAD.

ASUNTO: Solicitud de revisión de proyectos, autoliquidación del presupuesto, asignación de compromisos especiales y designación de la interventoría para las obras de infraestructura de redes externas a desarrollar dentro del desarrollo por urbanismo del(los) predio(s) ###.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (titular de la licencia de urbanismo expedida por la resolución xx/propietario del inmueble/urbanizador del inmueble/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a ustedes por medio del presente documento que revisen y aprueben los diseños de la infraestructura de redes externas conforme a los datos técnicos contenidos en el acto No. xx de fecha xx de xx de 200x, por medio del cual se definió la posibilidad de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el(los) predio(s) xx; la aprobación del presupuesto a partir de la revisión de la autoliquidación incluida en el presente escrito; la asignación de los compromisos especiales a los que haya lugar frente a la ejecución de las obras que legalmente corresponden al urbanizador, y la designación del interventor de las mismas con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: Que por virtud de la resolución xx de fecha xx de xx de 200x expedida por el Curador Urbano xx, se concedió licencia de urbanismo al señor xxx para adelantar la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con las normas urbanísticas de los predios objeto de la licencia.

Segundo: Que como consecuencia de dicha licencia, y para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el artículo 8 del decreto 302 de 2000, frente a la construcción de redes locales es necesaria la aprobación de los diseños de las redes por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. para la ejecución de las mismas.

Tercero: Que conforme a lo dispuesto en la Resolución 440 de fecha 8 de junio de 2004 expedida por la Gerente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, por medio de la cual se adopta el manual procedimientos de urbanizadores y Constructores frente a la Empresa, es necesario para la revisión de los diseños efectuar el pago del cargo fijo equivalente al 1.25% del valor autoliquidado del presupuesto de las obras como carga no reembolsable por concepto del estudio de los mismos.

Cuarto: Que para la ejecución de las obras de infraestructura de redes externas se requiere de la interventoría técnica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ejecutada por funcionarios de la Entidad o a través del personal que para el efecto designe; con miras a verificar, vigilar y dar apoyo en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de carácter técnico, económico y de asignación especial que establezca la Empresa dentro del acto que dé respuesta a la presente solicitud.

Conforme a los anteriores hechos, solicito ante ustedes que se dé respuesta a cada una de las siguientes

II. PETICIONES:

- 1) **De la aprobación del(los) proyecto(s) de infraestructura de redes externas:**
Que se haga el estudio y la correspondiente aprobación de los diseños de la infraestructura de redes externas que se presentan conforme a los datos técnicos incluidos dentro del acto xx de fecha xx de xx de 200x, por medio del

cual se declaró la viabilidad del servicio de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario del(los) predio(s), para efectos de dar inicio a las obras correspondientes.

- 2) **Autoliquidación del presupuesto: (mirar documento anexo)**
- 3) **Asignación de compromisos especiales:** Solicito a ustedes establecer las cargas pecuniarias que deben tenerse en cuenta específicamente aplicables al(a los) predio(s) que conforman el área en donde se ejecutarán las obras de infraestructura; es decir, aquellas cargas que deben cancelarse a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá por la ejecución a costa de ésta de obras de urbanismo que legalmente están a cargo del urbanizador.
- 4) **Designación del interventor de las obras:** Solicito me sea asignado dentro del acto que resuelva la presente solicitud interventor de obras encargado de verificar el efectivo cumplimiento y control en la ejecución de las mismas de acuerdo con los diseños aprobados por la Entidad.

III. ANEXOS Y DOCUMENTACIÓN

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- 1- Copia de la licencia de urbanismo vigente o de ejecución de obras de urbanismo si es por etapas.
- 2- Copia del plano urbanístico aprobado dentro de la misma licencia anterior.
- 3- Recibo de pago del cargo fijo por concepto de revisión del proyecto de redes externas equivalente al 1.25 % del valor de la autoliquidación.
- 4- Copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 2 meses a la fecha de la radicación de la solicitud (Si se trata de personas jurídicas).
- 5- Copia del estudio de suelos y diseño de la cimentación de la tubería.

- 6- Plano del diseño hidráulico de acueducto y alcantarillado conforme normas técnicas correspondientes.
 - 7- Diseños estructurales, incluyendo memorias cálculos y planos. (cuando se requiera)
 - 8- Plano general donde se indiquen las servidumbres que se constituirán a favor de la Empresa (Si aplica).
 - 9- Planos de planta, perfiles y detalles estructurales del proyecto de alcantarillado y acueducto.
 - 10- Licencia de excavación (si se requiere)
 - 11- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/urbanizador/representante legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx. (Cuando se requiera)
- Otros (opcionales)

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección xxx No.xx de xx.

El propietario/urbanizador/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE

C.C. XX de XX

ANEXO NO. 4: CARTA DE ASIGNACIÓN DE COMPROMISOS

CARTA DE ASIGNACIÓN DE COMPROMISOS No. _____ DE FECHA

Por medio de la cual se resuelve la solicitud instaurada por el(la) señor(a) xx mediante el oficio radicado bajo el número XX de XX de XX de 2004, y se establecen las obligaciones que el urbanizador/propietario/sociedad solicitante adquiere para con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en la ejecución de las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial para el(los) predio(s) xx, proyectos alcantarillado n° xx y acueducto No. xx; la fijación del presupuesto para la ejecución de las mismas, la asignación de compromisos especiales y la designación del interventor de las obras.

I. ANTECEDENTES

- 1) Que el señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx, sociedad constituida por Escritura Pública N° xx del xx de xx de xx de la Notaría xx de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá con la Matrícula N° xx solicitó bajo el No. XX el día xx de xx de 200x la revisión y aprobación de los diseños de las redes externas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, la aprobación del presupuesto de las obras, la asignación de los compromisos especiales a que hubiere lugar, y la asignación del interventor de las mismas;
- 2) Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante el oficio xx del día xx de xx de 200x requirió al señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la firma xx) para que adicionara, complementara, y/o corrigiera la información suministrada en la solicitud de revisión del(los) diseño(s) de redes externas, Proyecto(s) No. _____ de acueducto y proyecto(s) No. _____ de alcantarillado sanitario y pluvial; así como de la autoliquidación del presupuesto para la ejecución de las obras;
- 3) Que dando cumplimiento al requerimiento realizado por la Empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá, el señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx presentó la información solicitada dentro del término para hacerlo;

- 4) Que una vez revisada la documentación y encontrando aceptables los diseños y el presupuesto presentado, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá informó al señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx mediante la comunicación escrita No. xx de fecha xx de xx de 200x para que éste dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de notificación de la misma allegara el recibo de pago del cargo variable equivalente al restante uno punto veinticinco por ciento (1.25%) tomado del presupuesto aprobado, por revisión de los diseños, de conformidad con el procedimiento establecido dentro del Manual de Derechos y Obligaciones de los Urbanizadores y Constructores aprobado por la resolución 440 de fecha 8 de junio de 2004 por parte del Gerente General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- 5) Que el señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx el día xx de xx de 200x hizo entrega oficial del recibo de pago del cargo variable por concepto de revisión de los diseños para efectos de la continuación de la elaboración de la presente carta de asignación de compromisos;
- 6) Que en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el último inciso del artículo 135 de la ley 142 de 1994, el señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la Firma xx) en los casos en que se requiera que la ejecución de las obras de redes externas requieran de las servidumbres y demás afectaciones sobre predios de propiedad de terceros, éste constituyó las respectivas afectaciones y servidumbres a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá debidamente amojonadas y alinderadas otorgadas por escritura pública y registrada en las oficina de instrumentos públicos;
- 7) Que para la presente carta de compromiso se entiende que señor XX (propietario/ urbanizador/ representante legal de la Firma xx) quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará EL URBANIZADOR, conoce y acepta lo establecido en la ley 9ª de 1989, ley 388 de 1997; el decreto distrital No. 619/00 y sus decretos reglamentarios; resolución No 045 de 1977 de la Junta Directiva de la EMPRESA; decretos nacionales: 1052 de 1998 en la parte pertinente, 3102 de 1997, 302 de 2000 y 229 de 2002; resolución 0648 de 2001 de la EMPRESA y demás normas vigentes que apliquen a la presente carta de compromiso;

II. CONSIDERACIONES

1) Revisión de los Proyectos: Una vez revisados los proyectos de los diseños de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial dentro del término legal establecido para el efecto, y recibidas todas las modificaciones, la información necesaria y las demás observaciones requeridas al URBANIZADOR frente a los diseños presentados en la pertinente solicitud, éstos cumplen con las condiciones y normas técnicas establecidas por LA EMPRESA dentro del acto administrativo XX de fecha xx de xx de 200x por medio del cual se definió la posibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado para el(los) predio(s) xx.

No obstante, esta aprobación faculta al URBANIZADOR para dar inicio a la ejecución y puesta en servicio de las redes externas que conforma(n) el(los) predio(s) objeto del desarrollo por urbanismo, de acuerdo con las normas vigentes y siguiendo las especificaciones técnicas de construcción en estricto cumplimiento por parte de EL URBANIZADOR.

1.1. IDENTIFICACIÓN. La urbanización en referencia tiene la siguiente identificación:

- a) **LOCALIZACIÓN: PLANCHAS IGAC: x-xx; COORDENADAS PROMEDIO:** N: xx; E: xx Localidad N° xx - xx, dirección: xx, planchas xx y xx de acueducto y alcantarillado respectivamente; con área total de xx según plano urbanístico N° xx, datos técnicos N° xx del xx de xx de xx.
- b) **LICENCIA DE URBANISMO:** Licencia de urbanismo N° xx, expedida por la Curaduría Urbana N° xx, según normatividad de los decretos 1052 de 1998; vigente hasta el xx de xx de xx
- c) **DISEÑADOR:** Los diseños para esta urbanización fueron elaborados por el Ingeniero xx, con matrícula N° xx de xxx.
- d) **REVISIÓN.** Los diseños fueron revisados y cuentan con el visto bueno del ingeniero xx, matrícula N° xx, designado por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, según Convenio N°1-07-7000-0289-97.

2. PRESUPUESTO. El presupuesto de las obras de acueducto y alcantarillado según los proyectos aceptados por LA EMPRESA asciende a la suma de \$ xx y \$ xx respectivamente para un total aproximado de xx PESOS (\$ xx)

MCTE, liquidado de conformidad con los precios vigentes fijados por LA EMPRESA para el xx semestre de xx; como se referencia a continuación:

3. DEFINICIÓN DE OBLIGACIONES EN GENERAL:

a) CONSTITUCIÓN DE PÓLIZAS: El URBANIZADOR constituirá: una **Póliza de estabilidad** por el 50% del valor del presupuesto de las obras de infraestructura de acueducto y alcantarillado por el término de cinco (5) años a partir del recibo de las obras por parte de LA EMPRESA. EL URBANIZADOR y su garante responderán por los daños presentados en las redes durante la vigencia de la póliza de estabilidad de las obras. Esta póliza hace parte de la garantía global que EL URBANIZADOR otorgará al Distrito Capital en concordancia con el decreto 1052 de 1998 y sus normas reglamentarias.

b) Transferencia de dominio de los predios: Las transferencias de dominio o los predios resultantes de la segregación por desenglobe que EL URBANIZADOR realice total o parcialmente sobre la urbanización o de las etapas del proyecto de urbanismo que compone(n) el(los) predio(s) objeto de las obras de infraestructura de la presente carta de compromiso, se entienden transferidas o segregadas con todas y cada una de las obligaciones aquí adquiridas al(los) nuevo(s) propietario(s), con la finalidad de que sean responsables ante LA EMPRESA. EL URBANIZADOR deberá informar de las obligaciones que por virtud de la presente carta de compromiso se establecen a todos los nuevos propietarios que adquieran los bienes incluidos en el trámite con LA EMPRESA. Así mismo, deberá informar por escrito este hecho a LA EMPRESA y junto con el nuevo propietario firmar la modificación de la presente carta de compromiso y ampliar o modificar las garantías correspondientes. En caso de ejecución de la urbanización por etapas urbanísticas, los compromisos especiales por redes construidas se podrán liquidar por etapas urbanísticas, donde se liquidará el frente del lote o superlote desarrollado más vías y zonas verdes anexas a ésta.

c) De las modificaciones a la aprobación de los diseños: En caso de modificar los proyectos aceptados por LA EMPRESA o las etapas de la urbanización, se deberá solicitar por escrito una modificación a la presente carta de compromiso y, por consiguiente, dejar determinados los tramos a ejecutar en cada una de las etapas.

d) De la prestación del servicio. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá solamente podrá prestar el servicio de acueducto y alcantarillado de

forma definitiva cuando El URBANIZADOR cumpla con todos los trámites que debe adelantar ante las distintas entidades del Distrito Capital.

e) El URBANIZADOR deberá durante la construcción de las obras, cumplir con las normas sobre el manejo de impacto urbano.

f) De la responsabilidad. Los daños que se ocasionen por efecto de ejecución de las obras de la urbanización serán de responsabilidad de EL URBANIZADOR. LA EMPRESA no aceptará reclamación de terceros por efecto de las mismas.

g) Del desarrollo por etapas. Cuando el desarrollo de la urbanización se hace por etapas, se deberán construir todas las redes de acueducto y alcantarillado por los frentes del lote o superlote a desarrollar, y las necesarias para entregar a redes de alcantarillado y acueducto en servicio y recibidas oficialmente por la EMPRESA. Igualmente si el proyecto aprobado contempla la necesidad de construir soluciones de continuidad por fuera del predio hasta conectarse a redes en servicio, será por cuenta de EL URBANIZADOR la ejecución de las mismas para el recibo final de la obra. En caso de desarrollo urbanístico por etapas, EL URBANIZADOR debe cancelar el 2.5% mencionado en el literal a) del presente numeral por el valor de las obras entregadas, así mismo debe constituir las pólizas indicadas en la presente carta de asignación de compromisos a los Urbanizadores para cada una de las etapas de acuerdo al presupuesto estimado para cada una de ellas.

h) La ejecución de las obras será de exclusiva responsabilidad de EL URBANIZADOR, por lo tanto si total o parcialmente estas obras fuesen ejecutadas por la EMPRESA, EL URBANIZADOR deberá reconocer a ésta su valor, el cual se liquidará a los precios vigentes en el momento en que las ejecutó la EMPRESA indexando el valor a la fecha en que se legalicen o reciban las obras faltantes por construir o se tramite la acometida para los predios resultantes de esta urbanización.

4. COMPROMISOS ESPECIALES A CARGO DEL URBANIZADOR:

El URBANIZADOR se compromete a cancelar a LA EMPRESA el valor correspondiente a las redes ya instaladas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial por parte de la misma así:

ACUEDUCTO

XX%, red \emptyset xx'', localizada por xx, L= m. Asciede a la suma de \$ xx y \$ xx respectivamente para un total aproximado de xx PESOS (\$ xx) MCTE, liquidado de conformidad con los precios vigentes fijados por LA EMPRESA para el xx semestre de xx.

AGUAS RESIDUALES

XX%, colector \emptyset xx'', localizada por xx, L= m. Asciede a la suma de \$ xx y \$ xx respectivamente para un total aproximado de xx PESOS (\$ xx) MCTE, liquidado de conformidad con los precios vigentes fijados por LA EMPRESA para el xx semestre de xx.

ALCANTARILLADO PLUVIAL

XX%, colector \emptyset xx'', localizada por xx, L= m. Asciede a la suma de \$ xx y \$ xx respectivamente para un total aproximado de xx PESOS (\$ xx) MCTE, liquidado de conformidad con los precios vigentes fijados por LA EMPRESA para el xx semestre de xx.

* (El concepto y el valor de los compromisos especiales deben estar sustentados en la parte motiva de la carta de asignación de compromisos. Éste último se puede tomar de la indexación del costo específico asumido por la empresa a valor presente, o del costo actual de la obra).*

4.1. COMPROMISOS ESPECIALES A FAVOR DEL URBANIZADOR. LA EMPRESA reconocerá al URBANIZADOR, de acuerdo con el artículo 8 del decreto 302 de 2000 por el mayor valor de las siguientes redes que serán instaladas por EL URBANIZADOR.

El costo aproximado del valor a compensar por las redes mencionadas anteriormente, asciende a la suma de xx PESOS (\$ xx) MCTE, liquidado de conformidad con los precios vigentes fijados por LA EMPRESA para el xx semestre de xx.

5. RECOMENDACIONES: Se recomienda la instalación de tanques de almacenamiento para consumo de cuarenta y ocho (48) horas, con el propósito de tener reserva para cortes inesperados de servicio.

6. PROPIEDAD Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS. Las obras que ejecute EL URBANIZADOR quedarán de propiedad de LA EMPRESA una vez se efectúen los pagos liquidados, se tramite el récord de obra y se efectúen los empates. La responsabilidad sobre la operación y mantenimiento de dichas redes será a cargo de LA EMPRESA, a partir del recibo a satisfacción de las mismas. Cualquier daño que se presente durante la vigencia de la póliza de estabilidad de las obras será por cuenta y riesgo de EL URBANIZADOR. En caso tal que EL URBANIZADOR no ejecute dichas reparaciones LA EMPRESA las ejecutará y pasará el cobro respectivo al URBANIZADOR y en el evento de no pago oportuno se hará efectiva la póliza de estabilidad.

7. DOCUMENTOS: Forman parte integral de la presente carta de compromiso:

- a) Los planos aceptados de los diseños de las redes de acueducto, alcantarillado, estructurales y otros si los hay.
- b) Las escrituras de constitución de servidumbres y demás afectaciones al derecho de dominio a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá sobre el(los) predio(s) en donde se ejecutarán las obras de infraestructura de redes externas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial que sirvan a los predios objeto del desarrollo por urbanismo;
- c) Los documentos que se produzcan durante la vigencia de la presente carta de compromiso.

8. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR DE LAS OBRAS: Para la interventoría técnica de las obras de construcción de las redes externas y que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá trabaje conjuntamente con el URBANIZADOR, se designa como INTERVENTOR DE OBRA al funcionario que para el efecto designe la Gerencia de Zona No. xx.

8.1. FUNCIONES DEL INTERVENTOR. Las funciones que debe cumplir el interventor, se ajustarán a las labores administrativas, técnicas, financieras y de colaboración contempladas en dentro del manual técnico de Interventoría versión 02 de abril de 2003 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

9. VIGENCIA DE LA CARTA DE COMPROMISO: La presente carta de compromiso tendrá vigencia igual a la de la licencia de urbanismo; siguiendo el régimen de prórrogas y vencimiento de las mismas.

III. RESUELVE

1. Apruébense los diseños de infraestructura de redes externas de acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial aportados dentro de la solicitud xx de fecha xx de xx de 200x, y demás modificaciones y aclaraciones que los complementen requeridos por la entidad.
2. Téngase como presupuesto para la ejecución de las obras pertinentes lo dispuesto en el numeral 3 de las consideraciones del presente acto.
3. Téngase como compromisos especiales, las obligaciones descritas en el numeral 4 de la presente carta de asignación de compromisos.
4. Designese como interventor que cumpla y supervise el inicio ejecución y finalización de las obras de infraestructura de redes externas al funcionario XX conforme a la designación hecha por la Gerencia de Zona N. ## de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
5. Notifíquese personalmente la presente carta de asignación de compromisos de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo al señor(a) xx a la (dirección que aparece en la solicitud de revisión de redes, autoliquidación del presupuesto, designación de interventor y asignación de compromisos especiales).

La presente carta se firma en Bogotá D.C., con la fecha y número de radicación de la EMPRESA descritas en el original y las tres copias del mismo tenor.

LA EMPRESA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gerente de Zona No. xxx
Resolución de Delegación No

ANEXO NO. 5: SOLICITUD DE INFORMACIÓN NECESARIA ACERCA DE LOS EQUIPOS MEDIDORES

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ##
Calle 22 C N° 40 99
LA CIUDAD.

ASUNTO: Solicitud de información necesaria del(los)
equipo(s) medidor(es) para su instalación y ejecución
de la(s) acometida(s) en el(los) predio(s) ###.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (propietario del inmueble/constructor/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a usted por medio del presente documento que me informen acerca de las condiciones técnicas que debe(n) tener el(los) equipo(s) medidor(es) que debe(n) instalarse para efectos de la ejecución de la(s) acometida(s) para el(los) predio(s) xx con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: Que por virtud de la resolución xx de fecha xx de xx de 200x expedida por el Curador Urbano xx, se concedió licencia de construcción al señor xxx para desarrollar un predio con construcciones, acordes con las normas urbanísticas de los predios objeto de la licencia.

Segundo: Que como consecuencia de dicha licencia, y para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el artículo 8 del decreto 302 de 2000, frente a la construcción de redes necesarias para conectar uno o más predios al sistema de acueducto y alcantarillado, es necesaria la aprobación de las acometidas por

parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para poder hacer la instalación de los equipos de medición y en definitiva la activación de cuentas individuales o comunes según sea el caso;

Tercero: Que las disposiciones contenidas dentro del artículo 144 de la ley 142 de 1994 establecen que las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán exigir que los usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir el consumo; y que en tal caso, los usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan, y la Empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas de los medidores y del mantenimiento que debe dárseles.

II. DOCUMENTOS

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- 1- Boletín de nomenclatura oficial expedido por el DAPD
- 2- Certificado de tradición y libertad del o los inmuebles, expedido con anterioridad no mayor a 3 meses antes de la fecha de radicación.
- 3- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/constructor/representante legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx. (cuando se requiera)
- 4- Certificado de estrato del predio expedido por el DAPD
- 5- Copia de la cédula de ciudadanía de quien realiza el trámite.
- 6- Último recibo de pago del servicio temporal (cuando aplique).
- 7- Copia de la licencia de construcción vigente.
- 8- Si es persona jurídica, Copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 2 meses contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- 9- Otros (opcionales)

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré notificaciones en la dirección xxx No. xx de xx.

El propietario/constructor/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE

C.C. XX de XX

ANEXO NO. 6: SOLICITUD DE SUMINISTRO DE MEDIDORES Y APROBACIÓN DE INSTALACIÓN DE ACOMETIDAS / PLAN CONSTRUCTOR

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ##

Calle 22 C N° 40 99

LA CIUDAD.

ASUNTO: Solicitud de aprobación de la(s) acometida(s) y suministro del(los) equipo(s) medidor(es) para su instalación en el(los) predio(s) ###.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (propietario del inmueble/constructor/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a usted por medio del presente documento que se apruebe(n) la(s) acometidas y se suministre(n) los equipos medidores para el(los) predio(s) xx con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: Que por virtud de la resolución xx de fecha xx de xx de 200x expedida por el Curador Urbano xx, se concedió licencia de construcción al señor xxx para desarrollar un predio con construcciones, acordes con las normas urbanísticas de los predios objeto de la licencia.

Segundo: Que como consecuencia de dicha licencia, y para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el artículo 8 del decreto 302 de 2000, frente a la construcción de redes necesarias para conectar uno o más predios al sistema de

acueducto y alcantarillado, es necesaria la aprobación de las acometidas por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para poder hacer la instalación de los equipos de medición y en definitiva la activación de cuentas individuales o comunes según sea el caso;

Tercero: Que las disposiciones contenidas dentro del artículo 144 de la ley 142 de 1994 establece que las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán exigir que los usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir el consumo; y que en tal caso, los usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan, y la Empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas de los medidores y del mantenimiento que debe dárseles;

Conforme a los anteriores hechos, solicito ante ustedes que se dé respuesta a cada una de las siguientes

II. PETICIONES:

- 1) **De la aprobación de las acometidas.** Que se haga una revisión general acerca de las redes internas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo en miras de cumplir con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua.
- 2) **Del suministro de los Equipos de Medición.** Atentamente solicito me sean suministrados el(los) equipo(s) medidor(es) y su valor acorde con la tabla de precios vigente que para el efecto tenga la Empresa para su correspondiente instalación.

III. COMPROMISOS DEL CONSTRUCTOR

Una vez suministrado(s) el(los) equipo(s) medidor(es), me comprometo a cumplir con los siguientes requisitos para la instalación de los medidores internos de la edificación y/o urbanización identificada con el nombre XX y declaro, bajo la gravedad del juramento que:

- a. La urbanización y/o construcción fue construida dando cumplimiento a las reglas exigidas por el Distrito Capital del Bogotá;
- b. En la actualidad el edificio o conjunto habitacional se encuentra construido y las instalaciones interiores, hidráulicas y sanitarias, cumplen con todas las especificaciones en condiciones óptimas y de bajo consumo según la normatividad técnica y el Código Colombiano de Fontanería.
- c. Que los medidores de acueducto una vez suministrados se instalarán con las especificaciones de materiales, diseño de acometida y demás exigencias que tiene establecidas la Empresa para este tipo de obras.
- d. Que todos los materiales necesarios para la instalación serán a cargo propio, con excepción del aparato medidor totalizador con sus accesorios (tuercas, empaques, etc.), los cuales serán suministrados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a los precios vigentes en el momento de la liquidación de los derechos de instalación.

IV. DOCUMENTOS

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- 1- Boletín de nomenclatura oficial expedido por el DAPD
- 2- Certificado de tradición y libertad del o los inmuebles, expedido con anterioridad no mayor a 3 meses antes de la fecha de radicación.
- 3- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/constructor/representante legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx. (cuando se requiera)
- 4- Certificado de estrato del predio expedido por el DAPD
- 5- Copia de la cédula de ciudadanía de quien realiza el trámite.
- 6- Ultimo recibo de pago del servicio temporal (cuando aplique).
- 7- Copia de la licencia de construcción vigente.

- 8- Si es persona jurídica, copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 2 meses contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- 9- Otros (opcionales)

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección xxx No. xx de xx.

El propietario/constructor/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE

C.C. XX de XX

**ANEXO NO. 7: SOLICITUD DE SUMINISTRO DE MEDIDORES
Y APROBACIÓN DE INSTALACIÓN DE ACOMETIDAS / PLAN
EAAB - E.S.P.**

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ##

Calle 22 C N° 40 99

LA CIUDAD.

ASUNTO: Solicitud de aprobación de la(s)
acometida(s), suministro del(los) equipo(s)
medidor(es) para su instalación en el(los) predio(s)
por parte de la Empresa de Acueducto y
Alcantarillado de Bogotá.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (propietario del inmueble/constructor/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a usted por medio del presente documento que se apruebe(n) la(s) acometidas y se suministre(n) los equipos medidores para el(los) predio(s) xx con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: Que por virtud de la resolución xx de fecha xx de xx de 200x expedida por el Curador Urbano xx, se concedió licencia de construcción al señor xxx para desarrollar un predio con construcciones, acordes con las normas urbanísticas de los predios objeto de la licencia.

Segundo: Que como consecuencia de dicha licencia, y para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el artículo 8 del decreto 302 de 2000, frente a la

construcción de redes necesarias para conectar uno o más predios al sistema de acueducto y alcantarillado, es necesaria la aprobación de las acometidas por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para poder hacer la instalación de los equipos de medición y en definitiva la activación de cuentas individuales o comunes según sea el caso;

Tercero: Que las disposiciones contenidas dentro del artículo 144 de la ley 142 de 1994 establecen que las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán exigir que los usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir el consumo; y que en tal caso, los usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan, y la Empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas de los medidores y del mantenimiento que debe dárseles;

Conforme a los anteriores hechos, solicito ante ustedes que se dé respuesta a cada una de las siguientes

II. PETICIONES:

- 1) **De la aprobación de las acometidas.** Que se haga una revisión general acerca de las redes internas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo en miras de cumplir con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua.
- 2) **Del suministro de los equipos de medición.** Atentamente solicito me sean suministrados el(los) equipo(s) medidor(es) y su valor acorde con la tabla de precios vigente que para el efecto tenga la Empresa para su correspondiente instalación.

III. COMPROMISOS DEL CONSTRUCTOR

Una vez suministrado(s) el(los) equipo(s) medidor(es), me comprometo a cumplir con los siguientes requisitos para la instalación de los medidores internos por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá de la

edificación y/o urbanización identificada con el nombre XX y declaro, bajo la gravedad del juramento que:

- a. La urbanización y/o construcción fue construida dando cumplimiento a las reglas exigidas por el Distrito Capital del Bogotá;
- b. En la actualidad el edificio o conjunto habitacional se encuentra construido y las instalaciones interiores, hidráulicas y sanitarias, cumplen con todas las especificaciones en condiciones óptimas y de bajo consumo según la normatividad técnica y el Código Colombiano de Fontanería.
- c. Que los medidores de acueducto una vez suministrados se instalarán por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- d. Que todos costos de materiales, tuberías, equipos y demás que sean necesarios para la instalación serán a cargo del constructor.

IV. DOCUMENTOS

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- 1- Boletín de nomenclatura oficial expedido por el DAPD
- 2- Certificado de tradición y libertad del o los inmuebles, expedido con anterioridad no mayor a 3 meses antes de la fecha de radicación.
- 3- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/constructor/representante legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx. (cuando se requiera)
- 4- Certificado de estrato del predio expedido por el DAPD
- 5- Copia de la cédula de ciudadanía de quien realiza el trámite.
- 6- Último recibo de pago del servicio temporal (cuando aplique).
- 7- Copia de la licencia de construcción vigente.

- 8- Si es persona jurídica, Copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 2 meses contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- 9- Otros (opcionales)

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección xxx No. xx de xx.

El propietario/Constructor/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE
C.C. XX de XX

ANEXO NO. 8: SOLICITUD DE HOMOLOGACIÓN DE MEDIDORES Y APROBACIÓN DE INSTALACIÓN DE ACOMETIDAS

Señores:

EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
ATENCIÓN: GERENCIA DE ZONA ##
Calle 22 C N° 40 99
LA CIUDAD.

ASUNTO: solicitud de aprobación de la(s)
acometida(s) y homologación del(los) equipo(s)
medidor(es) para su instalación en el(los) predio(s)
###.

XX, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número xx de xx, actuando en mi calidad de (propietario del inmueble/constructor/apoderado de la sociedad xx constituida por escritura pública XX de la Notaría XX de xx, matrícula mercantil XX), en ejercicio del Derecho de Petición en interés particular, solicito a usted por medio del presente documento que se apruebe(n) la(s) acometida(s) y se homologue(n) los equipos medidores para el(los) predio(s) xx con base en los siguientes:

I. HECHOS:

Primero: Que por virtud de la resolución xx de fecha xx de xx de 200x expedida por el Curador Urbano xx, se concedió licencia de construcción al señor xxx para desarrollar un predio con construcciones, acordes con las normas urbanísticas de los predios objeto de la licencia.

Segundo: Que como consecuencia de dicha licencia, y para dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el artículo 8 del decreto 302 de 2000, frente a la construcción de redes necesarias para conectar uno o más predios al sistema de acueducto y alcantarillado, es necesaria la aprobación de la(s) acometida(s) por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá para poder hacer

la instalación de los equipos de medición y en definitiva la activación de cuentas individuales o comunes según sea el caso;

Tercero: Que las disposiciones contenidas dentro del artículo 144 de la ley 142 de 1994 establecen que las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán exigir que los usuarios adquieran, instalen, mantengan y reparen los instrumentos necesarios para medir el consumo; y que en tal caso, los usuarios podrán adquirir los bienes y servicios respectivos a quien a bien tengan, y la Empresa deberá aceptarlos siempre que reúnan las características técnicas de los medidores y del mantenimiento que debe dárseles;

Conforme a los anteriores hechos, solicito ante ustedes que se dé respuesta a cada una de las siguientes

II. PETICIONES:

- 1) **De la aprobación de las acometidas.** Que se haga una revisión general acerca de las redes internas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo en miras de cumplir con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua.
- 2) **De la homologación de los equipos de medición.** Atentamente solicito me sea(n) definido(s) como óptimos los equipos medidores según las normas técnicas que los mismos deben cumplir, los cuales relaciono en el anexo adjunto, para su correspondiente instalación.

III. COMPROMISOS DEL CONSTRUCTOR

Una vez homologado(s) el(los) equipo(s) medidor(es), me comprometo a cumplir con los siguientes requisitos para la instalación de los medidores internos de la edificación y/o urbanización identificada con el nombre XX y declaro, bajo la gravedad del juramento que:

- a. La urbanización y/o construcción fue construida dando cumplimiento a las reglas exigidas por el Distrito Capital del Bogotá;

- b. En la actualidad el edificio o conjunto habitacional se encuentra construido y las instalaciones interiores, hidráulicas y sanitarias, cumplen con todas las especificaciones en condiciones óptimas y de bajo consumo según la normatividad técnica y el código fabricante de fontanería.
- c. Que los medidores de acueducto una vez homologados se instalarán con las especificaciones de materiales, diseño de acometida y demás exigencias que tiene establecidas la Empresa para este tipo de obras.
- d. Que todos los materiales necesarios para la instalación serán a cargo propio, con excepción del aparato medidor totalizador con sus accesorios (tuercas, empaques, etc.), los cuales serán suministrados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a los precios vigentes en el momento de la liquidación de los derechos de instalación.

IV. ANEXOS Y DOCUMENTOS

Para efectos del estudio de la solicitud, anexo la documentación pertinente así:

- 1- Boletín de nomenclatura oficial expedido por el DAPD.
- 2- Certificado de tradición y libertad del o los inmuebles, expedido con anterioridad no mayor a 3 meses antes de la fecha de radicación.
- 3- Poder otorgado por el (propietario del inmueble/constructor/representante legal de la sociedad xx) debidamente legalizado ante la notaría xx de xx. (cuando se requiera)
- 4- Certificado de estrato del predio expedido por el DAPD
- 5- Copia de la cédula de ciudadanía de quien realiza el tramite.
- 6- Último recibo de pago del servicio temporal (cuando aplique).
- 7- Copia de la licencia de construcción vigente.

- 8- Si es persona jurídica, copia del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 2 meses contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- 9- Otros (opcionales)

V. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:

Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección xxx No. xx de xx.

El propietario/constructor/ La sociedad xx recibirá notificaciones en la xx de xx de xx.

Atentamente,

EL SOLICITANTE

C.C. XX de XX

ANEXO NO. 9: CONTESTACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE EQUIPOS MEDIDORES

Contestación No. _____ DE FECHA _____

Por medio de la cual se resuelve la solicitud instaurada por el(la) señor(a) **xx** mediante el oficio radicado bajo el número **XX** de **XX** de **XX** de 200**x**, y se informa sobre las condiciones técnicas que debe(n) tener el(los) equipo(s) de medición del consumo de agua potable para el(los) que debe(n) instalarse para efectos de la ejecución de la(s) acometida(s) para el(los) predio(s) **xx**.

I. CONSIDERANDO

- 1)** Que el señor **XX** (propietario/ constructor/ representante legal de la firma **xx**) de la urbanización **xx**, sociedad constituida por Escritura Pública N° **xx** del **xx** de **xx** de **xx** de la Notaría **xx** de Bogotá, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá con la matrícula N° **xx** solicitó bajo el No. **XX** el día **xx** de **xx** de 200**x** información acerca de las condiciones técnicas que debe(n) tener el(los) equipo(s) medidor(es) que debe(n) instalarse para efectos de la ejecución de la(s) acometida(s) para el(los) predio(s) **xx**.
- 2)** Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante el oficio **xx** del día **xx** de **xx** de 200**x** requirió al señor **XX** (propietario/ constructor/ representante legal de la firma **xx**) para que adicionara, complementara, y/o corrigiera la información suministrada en la solicitud de información acerca de las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo de agua potable de acuerdo con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua;
- 3)** Que dando cumplimiento al requerimiento realizado por la Empresa de acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el señor **XX** (propietario/ constructor/ representante legal de la firma **xx**) de la urbanización **xx** presentó la información solicitada dentro del término para hacerlo;

II. RESUELVE

1) RELACIÓN DE MEDIDORES: Según la solicitud, los medidores que deben ser instalados, deben cumplir con las siguientes condiciones, requerimientos y características técnicas:

* Cuadro existente para tal fin. *

2) RECOMENDACIONES: Los equipos que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. recomienda para la instalación y ejecución de la(s) acometida(s) que cumplen con la normatividad técnica existente para el efecto, son los referencia a continuación:

* Cuadro existente para tal fin. *

3) VALOR DE LOS EQUIPOS Y RELACIÓN DE LOS EQUIPOS SUMINISTRADOS: En caso que usted solicite el suministro de los equipos, la relación de los equipos y el valor de los mismos que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ofrece a partir de los precios vigentes establecidos para el xx semestre de xx:

4) Notifíquese personalmente la presente contestación de aprobación de acometidas de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo al señor(a) xx a la (dirección que aparece en la solicitud de información)

El presente se firma en Bogotá, D.C., con la fecha y número de radicación de la Empresa descritas en el original y las tres copias del mismo tenor.

LA EMPRESA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gerente de Zona No. xxx

Resolución de Delegación No

ANEXO NO. 10: CARTA DE ENTREGA PLAN CONSTRUCTOR/ HOMOLOGACIÓN DE MEDIDORES Y APROBACIÓN DE ACOMETIDAS

**CONTESTACIÓN DE ENTREGA/HOMOLOGACIÓN DE MEDIDORES Y
APROBACIÓN DE ACOMETIDAS No. _____ DE FECHA _____**

Por medio de la cual se resuelve la solicitud instaurada por el(la) señor(a) xx mediante el oficio radicado bajo el número XX de XX de XX de 200x, y se aprueba(n) la(s) acometida(s) de servicio de acueducto y se homologa(n)/suministra(n) el(los) equipo(s) de medición del consumo de agua potable para el(los) predio(s) xx.

I. ANTECEDENTES

1) Que el señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la Firma xx) de la urbanización xx, sociedad constituida por Escritura Pública N° xx del xx de xx de xx de la Notaría xx de Bogotá, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá con la matrícula N° xx solicitó bajo el No. XX el día xx de xx de 200x la revisión general y aprobación de las acometidas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo de agua potable de acuerdo con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua, y de la homologación/suministro de los equipos medidores y su valor en caso de ser suministrados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá;

2) Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante el oficio xx del día xx de xx de 200x requirió al señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la firma xx) para que adicionara, complementara, y/o corrigiera la información suministrada en la solicitud de revisión general y aprobación de las acometidas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo de agua potable de acuerdo con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua, y de la

homologación/suministro de los equipos medidores y su valor en caso de ser suministrados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá;

3) Que dando cumplimiento al requerimiento realizado por la Empresa de acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx presentó la información solicitada dentro del término para hacerlo;

4) Que para la presente carta de entrega/homologación se entiende que señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la firma xx) quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará EL CONSTRUCTOR, conoce y acepta lo establecido en los decretos nacionales 1052 de 1998 en la parte pertinente, 3102 de 1997, 302 de 2000 y 229 de 2002; resolución 0648 de 2001 de LA EMPRESA y demás normas vigentes.

II. CONSIDERACIONES

1) **COMPROMISOS DEL CONSTRUCTOR:** El CONSTRUCTOR, se compromete a cumplir con los siguientes requisitos para la instalación de los medidores internos de la edificación y/o urbanización identificada con el nombre xxx, y declara, bajo la gravedad del juramento que:

- a. La urbanización y/o construcción fue aprobada y dio cumplimiento a las reglas exigidas por el Distrito Capital del Bogotá.
- b. En la actualidad el edificio o conjunto habitacional se encuentra construido y las instalaciones interiores, hidráulicas y sanitarias, cumplen con todas las especificaciones estipuladas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, que en adelante se llamará LA EMPRESA.
- c. EL CONSTRUCTOR tramitó ante la Empresa el estudio para dar servicio domiciliario a unidades en la debida nomenclatura del inmueble.
- d. Están liquidados y listos para ser cancelados los derechos correspondientes a la instalación de la totalizadora y de los medidores internos citados en el mencionado estudio.

1.1) IDENTIFICACIÓN. La urbanización en referencia tiene la siguiente identificación:

- a) **LOCALIZACIÓN: PLANCHAS IGAC: x-xx; COORDENADAS PROMEDIO:** N: xx; E: xx localidad N° xx - xx, dirección: xx, planchas xx y xx de acueducto y alcantarillado respectivamente; con área total de xx según plano urbanístico N° xx, datos técnicos N° xx del xx de xx de xx.
- b) **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Licencia de construcción N° xx, expedida por la resolución xx de fecha xx de xx de 200x, de la Curaduría Urbana N° xx, según normatividad de los decretos 1052 de 1998; vigente hasta el xx de xx de xx

2) OBLIGACIONES EN GENERAL: La Empresa autoriza al CONSTRUCTOR para instalar los medidores internos en la edificación y/o urbanización antes mencionadas, por lo cual se compromete a cumplir con las siguientes condiciones:

PRIMERA: Los medidores de acueducto se instalarán con las especificaciones de materiales, diseño de acometida y demás exigencias que tiene establecidas la Empresa para este tipo de obras.

SEGUNDA: Todos los materiales necesarios para la instalación serán suministrados por el CONSTRUCTOR, con excepción del aparato medidor totalizador con sus accesorios (tuercas, empaques, etc.), los cuales podrán ser suministrados por la Empresa a los precios vigentes en el momento de la liquidación de los derechos de instalación.

TERCERA: La Empresa ejercerá supervisión a la instalación autorizada a través de la oficina correspondiente con el fin de verificar las calidades de los materiales empleados en la ejecución de los trabajos, la técnica empleada en las conexiones para evitar fugas de agua que perjudiquen sus intereses económicos y en general, la correcta ejecución de la obra y tendrá amplias facultades para exigir el cumplimiento de lo pactado en esta contestación.

Es facultad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá hacer las revisiones sobre las instalaciones internas, de lo cual de encontrarse una

instalación mal efectuada, ésta podrá a través de sus funcionarios, hacer recomendaciones sobre las reparaciones que sean del caso; siendo responsabilidad exclusiva del CONSTRUCTOR los daños y perjuicios que en un futuro se ocasionen por la no ejecución de las reparaciones y demás modificaciones que requieran dichas redes.

CUARTA: Para instalar los medidores EL CONSTRUCTOR, informará a la Empresa, con tres (3) días hábiles de anticipación a la iniciación de los trabajos, para que pueda efectuar la supervisión de las instalaciones de los mismos. Una vez ejecutadas las obras, EL CONSTRUCTOR, entregará debidamente diligenciado, mediante carta radicada en la Empresa, los respectivos formatos suministrados por ésta, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de pago de los derechos de conexión.

QUINTA: EL CONSTRUCTOR, no podrá utilizar la red de la acometida para fines distintos de suministro de agua a través de las instalaciones autorizadas por la Empresa. En caso de encontrarse conexiones clandestinas, la Empresa cobrará de acuerdo con las normas vigentes y procederá a taponarlas.

SEXTA: Con el fin único de estimar el valor de garantía, que conforme con la condición SÉPTIMA debe constituir EL CONSTRUCTOR, se considera que el valor de la obra será el producto restante del valor unitario de las acometidas, incluyendo el medidor, a los precios unitarios vigentes fijados por la Empresa, multiplicado por el número de medidores autorizados para instalar conforme a lo cual este valor asciende a la suma de xx (\$ _____).

SÉPTIMA: EL CONSTRUCTOR, se compromete a garantizar la estabilidad y correcta instalación de los medidores internos que por virtud de ésta contestación se homologan/entregan por la Empresa, para lo cual constituirá una póliza de seguros, expedida por una compañía legalmente establecida en Colombia y con domicilio contractual en Bogotá, por el valor equivalente al quince (15%) del valor determinado en la condición precedente con vigencia igual al plazo máximo de entrega, mas treinta y seis (36) meses. LA GARANTIA DEBERA CONTENER UNA CLÁUSULA ADICIONAL QUE DIGA QUE SU VALOR SE HARÁ EXIGIBLE CON LA EJECUTORIA POR LA VÍA GUBERNATIVA DE LA PROVIDENCIA QUE DECLARE LA CADUCIDAD DEL CONTRATO POR CUALQUIERA DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL CÓDIGO FISCAL DE BOGOTÁ, ESPECIALMENTE POR LA MALA

EJECUCIÓN DE LA OBRA, PRESENCIA DE FUGA EN LA CONEXIÓN, MAL USO DE LOS ELEMENTOS SUMINISTRADOS POR LA EMPRESA, MALOS MATERIALES EMPLEADOS EN LA EJECUCIÓN O CUALQUIER OTRA FALLA QUE IMPIDA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO.

PARÀGRAFO: La Empresa podrá ejecutar por si sola las obras, cuando ocurra uno cualquiera de los siguientes casos:

- a. La muerte del CONSTRUCTOR, si es personal natural.
- b. La disolución de la sociedad del CONSTRUCTOR.
- c. El incumplimiento por parte del CONSTRUCTOR de cualquiera de sus obligaciones.
- d. La negativa del CONSTRUCTOR a efectuar las modificaciones o seguir las instrucciones que sugiera la Empresa, con el fin de dar correcta aplicación a las normas sobre construcción de acometidas.

OCTAVA: Por su naturaleza esta contestación no puede cederse o transferirse a terceras personas sin previa autorización expresa y escrita de la Empresa.

3) RELACIÓN DE ENTREGA/HOMOLOGACIÓN DE MEDIDORES: De los equipos medidores que fueron presentados para la homologación respectiva según la normatividad técnica existente para el efecto, se homologan los siguientes como se referencia a continuación:

* Cuadro existente para tal fin. *

4) VALOR DE LOS EQUIPOS Y RELACIÓN DE LOS EQUIPOS SUMINISTRADOS: El valor de los equipos de medición que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá entrega por la presente contestación una vez hayan sido cancelados dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del mismo será:

* Cuadro existente para tal fin. *

III. RESUELVE

- 1) Apruébense las acometidas de redes de acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial aportados dentro de la solicitud xx de fecha xx de xx de 200x, y demás modificaciones y aclaraciones que los complementen requeridos por la entidad. El suscriptor deberá cumplir con las obligaciones contenidas dentro del decreto 3102 de 1997.
- 2) Entiéndanse como homologados/equipos a suministrar todos los ítems que componen el numeral 5 de las consideraciones de la presente contestación.
- 3) Téngase como valor de los equipos medidores relacionados para la su correspondiente instalación por parte del CONSTRUCTOR lo dispuesto en el numeral 6 de las consideraciones de la presente contestación.
- 4) Notifíquese personalmente la presente contestación de aprobación de acometidas de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo al señor(a) xx a la (dirección que aparece en la solicitud de aprobación de acometidas y homologación/suministro de equipos de medición).

El presente se firma en Bogotá, D.C., con la fecha y número de radicación de la Empresa descritas en el original y las tres copias del mismo tenor.

LA EMPRESA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Funcionario Competente
Resolución de Delegación No

EL CONSTRUCTOR

xx
C.C.Nº xx de xx

ANEXO NO. 11: PLAN EAAB/ INSTALACIÓN DE MEDIDORES Y APROBACIÓN DE ACOMETIDAS

CONTESTACIÓN DE INSTALACIÓN DE MEDIDORES Y APROBACIÓN DE ACOMETIDAS No. _____ DE FECHA _____

Por medio de la cual se resuelve la solicitud instaurada por el(la) señor(a) xx mediante el oficio radicado bajo el número XX de XX de XX de 200x, y se aprueba(n) la(s) acometida(s) de servicio de acueducto y se instala(n) el(los) equipo(s) de medición del consumo de agua potable para el(los) predio(s) xx.

I. ANTECEDENTES

- 1) Que el señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx, sociedad constituida por Escritura Pública N° xx del xx de xx de xx de la Notaría xx de Bogotá, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá con la matrícula N° xx solicitó bajo el No. XX el día xx de xx de 200x la revisión general y aprobación de las acometidas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo de agua potable de acuerdo con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua.
- 2) Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá mediante el oficio xx del día xx de xx de 200x requirió al señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la firma xx) para que adicionara, complementara, y/o corrigiera la información suministrada en la solicitud de revisión general y aprobación de las acometidas con la finalidad de poder establecer las condiciones técnicas y físicas que deben tener los equipos de medición del consumo de agua potable de acuerdo con las obligaciones contenidas en el decreto 3102 de 1997 frente al bajo consumo de agua;
- 3) Que dando cumplimiento al requerimiento realizado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, el señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la firma xx) de la urbanización xx presentó la información solicitada dentro del término para hacerlo;

- 4) Que para la presente carta de instalación y aprobación de acometidas se entiende que señor XX (propietario/ constructor/ representante legal de la Firma xx) quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará EL CONSTRUCTOR, conoce y acepta lo establecido en los decretos nacionales 1052 de 1998 en la parte pertinente, 3102 de 1997, 302 de 2000 y 229 de 2002; resolución 0648 de 2001 de LA EMPRESA y demás normas vigentes.

II. CONSIDERACIONES

1) COMPROMISOS DEL CONSTRUCTOR: El CONSTRUCTOR, se compromete a cumplir con los siguientes requisitos para la instalación de los medidores internos por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá de la edificación y/o urbanización identificada con el nombre xxx, y declara, bajo la gravedad del juramento que:

- a. La urbanización y/o construcción fue aprobada y dio cumplimiento a las reglas exigidas por el Distrito Capital del Bogotá.
- b. En la actualidad el edificio o conjunto habitacional se encuentra construido y las instalaciones interiores, hidráulicas y sanitarias, cumplen con todas las especificaciones estipuladas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, que en adelante se llamará LA EMPRESA.
- c. EL CONSTRUCTOR tramitó ante la Empresa el estudio para dar servicio domiciliario a unidades en la debida nomenclatura del inmueble.
- d. Están liquidados y listos para ser cancelados los derechos correspondientes a la instalación de la totalizadora y de los medidores internos citados en el mencionado estudio.

1.1) IDENTIFICACIÓN. La Urbanización en referencia tiene la siguiente identificación:

- a) **LOCALIZACIÓN:** PLANCHAS IGAC: x-xx; **COORDENADAS PROMEDIO:** N: xx; E: xx localidad N° xx - xx, dirección: xx, planchas xx y xx

de acueducto y alcantarillado respectivamente; con área total de xx según plano urbanístico N° xx, datos técnicos N° xx del xx de xx de xx.

- b) **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Licencia de construcción N° xx, expedida por la resolución xx de fecha xx de xx de 200x, de la Curaduría Urbana N° xx, según normatividad de los decretos 1052 de 1998; vigente hasta el xx de xx de xx

2) OBLIGACIONES EN GENERAL: La Empresa autoriza al CONSTRUCTOR para instalar los medidores internos en la edificación y/o urbanización antes mencionadas, por lo cual se compromete a cumplir con las siguientes condiciones:

PRIMERA: Los medidores de acueducto se instalarán con las especificaciones de materiales, diseño de acometida y demás exigencias que tiene establecidas la Empresa para este tipo de obras.

SEGUNDA: Todos los gastos necesarios para la instalación serán asumidos por el CONSTRUCTOR.

TERCERA: En caso de incumplimiento total de esta acta para imputar los perjuicios que por ello sufra la Empresa, EL CONSTRUCTOR, pagará a ésta una suma equivalente al quince (15%) por ciento del valor de la obra, que se indica en la condición sexta.

CUARTA: EL CONSTRUCTOR, no podrá utilizar la red de la acometida para fines distintos de suministro de agua a través de las instalaciones autorizadas por la Empresa. En caso de encontrarse conexiones clandestinas, la Empresa cobrará de acuerdo con las normas vigentes y procederá a taponarlas.

3) VALOR DE LOS EQUIPOS Y RELACIÓN DE LOS EQUIPOS SUMINISTRADOS: El valor de los equipos de medición que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá entrega por la presente contestación una vez hayan sido cancelados dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del mismo será:

* Cuadro existente para tal fin. *

III. RESUELVE

- 1) Apruébense las acometidas de redes de acueducto y alcantarillados sanitario y pluvial aportados dentro de la solicitud xx de fecha xx de xx de 200x, y demás modificaciones y aclaraciones que los complementen requeridos por la entidad. El suscriptor deberá cumplir con las obligaciones contenidas dentro del decreto 3102 de 1997.
- 2) Téngase como valor de los equipos medidores relacionados para la su correspondiente instalación por parte del CONSTRUCTOR lo dispuesto en el numeral 6 de las consideraciones de la presente contestación.
- 3) Notifíquese personalmente la contestación de aprobación de acometidas de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo al señor(a) xx a la (dirección que aparece en la solicitud de aprobación de acometidas y homologación/suministro de equipos de medición).

El presente se firma en Bogotá, D.C., con la fecha y número de radicación de la Empresa descritas en el original y las tres copias del mismo tenor.

LA EMPRESA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Funcionario competente
Resolución de Delegación No

EL CONSTRUCTOR

xx
C.C.Nº xx de xx

ANEXO 12: RESOLUCIÓN 440 DE JUNIO 8 DE 2004

"Por la cual se adopta el manual práctico y de derechos y obligaciones de urbanizadores y constructores, y se dictan otras disposiciones "

<http://calsegen01.alcaldiabogota.gov.co:7772/sisjur//normas/Normal.jsp?i=14055>

[Legislación Aplicable al Distrito Capital](#) © Alcaldía Mayor de Bogotá

Resolución 440 de 2004 Empresa de Acueducto y Alcantarillado

Fecha de Expedición:	08/06/2004
Fecha de Entrada en Vigencia:	10/07/2004
Medio de Publicación:	Registro Distrital 3116 de junio 10 de 2004

[Ver temas del documento](#)

Contenido del Documento

EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, ESP,

en uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las contenidas en los literales a) y g) del artículo 15 del Acuerdo de Junta Directiva N° 01 de 2000 y, CONSIDERANDO:

Que es conveniente unificar criterios y orientar a los urbanizadores, constructores y los funcionarios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, ESP, en adelante el Acueducto de Bogotá, en el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en los procesos de

urbanismo y construcción en los que está involucrado el Acueducto de Bogotá.

Que para el efecto, es procedente recopilar en un manual los derechos y obligaciones de las partes comprometidas en las actuaciones que en materia de urbanismo y construcción deben surtirse ante el Acueducto de Bogotá.

Que igualmente es necesario fijar los cobros a los constructores y urbanizadores por conceptos de revisión de diseño, interventoría y presupuesto que realice el Acueducto de Bogotá y reconocimientos de costos de las obras de acueducto y alcantarillado ejecutadas por aquellos.

Que se requiere unificar y actualizar en una sola resolución el tema de urbanizadores y constructores, el cual se encuentra disperso en las resoluciones números 045 de 1977, expedidas por el Gerente General del Acueducto de Bogotá y en el Acuerdo de Junta Directiva número 020 de 1995.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Se adopta el manual de derechos y obligaciones de las partes involucradas en los procesos de urbanismo y construcción que se deban adelantar ante el Acueducto de Bogotá, anexo a la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- Se adopta el manual práctico de urbanizadores y constructores, el cual es de obligatorio cumplimiento por parte de los funcionarios del Acueducto de Bogotá y por quienes realicen actividades que involucren los requisitos establecidos en el mismo.

ARTICULO TERCERO.- La actualización y mejoramiento de los manuales de que tratan el artículo 1 y 2 de la presente resolución, estará bajo la responsabilidad de la Gerencia Corporativa de Servicio al Cliente

ARTICULO CUARTO.- El urbanizador asumirá el costo de la revisión de los diseños de redes de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial de las urbanizaciones, el cual corresponde al 2.5% del valor de las obras ejecutadas por el urbanizador, de acuerdo con el presupuesto calculado tomando como base el catálogo de precios del Acueducto de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: El porcentaje relacionado con la revisión de los diseños, será cancelado por el urbanizador al Acueducto de Bogotá de la siguiente manera:

1.25% del valor de las obras proyectadas por el urbanizador al momento de la radicación de los diseños. Para la elaboración del presupuesto de obra, el urbanizador tomará como base el catálogo de precios del Acueducto de Bogotá y realizará su liquidación de acuerdo con el proyecto de redes radicado.

El porcentaje restante, es decir el 1.25%, será liquidado con base en el presupuesto del diseño aprobado, que incluirá el 15% por concepto de AIU al momento de la aprobación técnica del diseño, el cual se entenderá con la suscripción del acto de asignación de compromisos.

No obstante, el urbanizador deberá pagar al Acueducto el 2.5% del valor total de las obras aprobadas; si para tal efecto resulta alguna variación con respecto al valor inicial, en el último pago se realizarán los ajustes necesarios.

ARTICULO QUINTO.- El urbanizador asumirá el costo de la interventoría de las obras de acueducto y alcantarillado que realice el Acueducto de Bogotá, el cual corresponde al 6% del valor de las mismas, de acuerdo con la liquidación calculada tomando como base el catálogo de precios del Acueducto de Bogotá y con el acto de asignación de compromisos correspondiente.

PARAGRAFO: El urbanizador al inicio de la obra presentará el cronograma de ejecución de obra, correspondiéndole al Acueducto de Bogotá liquidar cada dos meses el porcentaje de avance de la misma, así como los compromisos especiales.

ARTICULO SEXTO.- De conformidad con los artículos 8 y 9 del Decreto 302 del 2000 y el concepto CRA OR-OJ293, de la Comisión Reguladora de Agua Potable y Saneamiento Básico, a los urbanizadores no se les cobrarán redes del plan de expansión incluidas en la estructura tarifaria, según resolución No CRA 195 de dicha Comisión.

PARÁGRAFO: Cuando el urbanizador ejecute obras que no estén dentro de la estructura tarifaria, se dará cumplimiento al artículo 9 del Decreto 302 del

2000, caso en el cual el urbanizador presentará su solicitud por escrito y deberá acogerse a lo definido en el manual anexo.

ARTICULO SEPTIMO.- Cuando el urbanizador construya las redes sin la interventoría del Acueducto de Bogotá, se realizará la recuperación de redes y se cobrará por este concepto hasta el 20% del valor de las obras.

ARTÍCULO OCTAVO.- La presente resolución rige a partir del mes siguiente a la fecha de su publicación y deroga las resoluciones 045 de 1977, de la Gerencia General, el Acuerdo 020 de 1995 de la Junta Directiva y, demás disposiciones del Acueducto de Bogotá que le sean contrarias.

ARTICULO NOVENO.- TRANSITORIEDAD Los proyectos en estudio y que no cancelaron el primer 1.25%, deben cancelar la totalidad del 2.5% para la firma de la carta de compromiso. Para los proyectos que únicamente han tramitado posibilidad de servicios, deben tramitar el dato técnico. Las solicitudes de posibilidad de servicios que no se han resuelto deben atenderse como posibilidad dato técnico.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá a los 8 días del mes de Junio de 2004

ALBERTO MERLANO ALCOCER

Gerente General

NOTA: Publicado en el Registro distrital 3116 de junio 10 de 2004.

BIBLIOGRAFÍA

MARCO LEGAL - COMPENDIO DE LA NORMATIVIDAD JURÍDICA Y TÉCNICA

NORMAS GENERALES

LEY 9 DE 1989: “Por la cual se dictan normas de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones sobre la materia”.

LEY 3 DE 1991: “Por la cual se crea el sistema Nacional de vivienda de interés social, se establece subsidio familiar de vivienda, se reforma el ICT, y se dictan otras disposiciones sobre la materia”.

LEY 99 DE 1993: “Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reorganiza el sector público encargado de la gestión y conservación del Medio Ambiente y se crea el Sistema Nacional Ambiental (SINA)”.

LEY 142 DE SERVICIOS PÚBLICOS DE 1994: “Por la cual se establece el régimen de servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”.

DECRETO 1052 DE 1998: “Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas”.

LEY 388 DE 1997: “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.”

DECRETO 3102 DE 1997: “Por la cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementación de bajo consumo de agua”.

RESOLUCIÓN 1096 DE 2000 DEL MINISTERIO DE DESARROLLO: “Por la cual se adopta el reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico - RAS”.

DECRETO NACIONAL 302 DE 2000: “Por el cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, en materia de prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado”.

LEY 675 DE 2001: “Por la cual se reglamenta el régimen de propiedad horizontal”.

LEY 810 DE 2003: “Por la cual se modifica la ley 388 de 1997 en cuanto a licencias de construcción y urbanismo, Curadores Urbanos y Sanciones Urbanísticas”.

NORMAS DEL DISTRITO CAPITAL

ACUERDO 06 DE 1990: “Por medio del cual se adopta el estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial del Bogotá, y se dictan otras disposiciones (Vigente en las disposiciones que le son contrarias al Decreto 619 de 2000).

Los **procesos de concertación** tramitados ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital que cuenten con acta final de acuerdo sobre el proyecto de decreto de asignación de tratamiento en la fecha de entrada en vigencia del Decreto 619 de 2000; los **procesos de legalización** de barrios, asentamientos y desarrollos en general, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 237 del acuerdo 06 de 1990, cuenten con orden de legalización proferida por el alcalde mayor de la ciudad en la fecha de entrada en vigencia del POT de Bogotá, los cuales podrán iniciar y concluir el proceso de legalización ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, bajo las normas contenidas en el Acuerdo 06 de 1990, sus decretos reglamentarios y demás disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento, salvo que los interesados manifiesten de manera escrita y expresa, su deseo de acogerse a las normas contenidas en el Decreto 619 de 2000; en cuanto a los **Programas de Renovación Urbana** quedan vigentes los adoptados mediante las normas del Acuerdo 06 de 1990 y sus decretos reglamentarios; y las **normas sobre usos y tratamientos** contenidas en el Acuerdo 06 de 1990 y sus decretos

reglamentarios, se continuarán aplicando hasta que se expida la reglamentación del POT de Bogotá, específica para cada sector.

DECRETO DISTRITAL 657 DEL 25 DE OCTUBRE DE 1994: “Por la cual se prohíbe la prestación de servicios públicos domiciliarios y la construcción de inmuebles en zonas de alto riesgo del Distrito Capital de Santa fe de Bogotá”.

DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000: Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (Pendiente de firma del Decreto de modificación por parte del Alcalde Mayor de Bogotá).

DECRETO 904 DE 2001. “Por medio del cual se reglamenta el artículo 460 del Decreto 619 de 2000 mediante la definición de los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Regularización y manejo”.

DECRETO DISTRITAL 1119 DE 2000: “Por medio del cual se reglamenta los procedimientos para el estudio y aprobación de los Planes de Implantación”

DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000: “Por medio del cual se reglamenta el artículo 451 del Decreto Distrital 619 del 28 de julio de 2000 y se crea el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo”

NORMAS DE LA EAAB - E.S.P.

RESOLUCIÓN 0631 DEL 10 DE JUNIO DE 2003. Contrato de condiciones uniformes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado

RESOLUCIÓN 362 DE 2003. Por la cual se reglamenta la prestación de los servicios temporales que presta la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, E.S.P y se dictan otras disposiciones.

RESOLUCIÓN 648 DE 2001. Por la cual se autoriza y reglamenta la financiación de compromisos a constructores y urbanizadores.

RESOLUCIÓN 825 DE 2002. Por medio de la cual se establece un programa permanente de vinculación de suscriptores, reconocimiento y regularización de

usuarios, y se determina el tratamiento para usuarios clandestinos y fraudulentos.

RESOLUCIÓN 910 DE 2003. Por la cual se establecen los valores y se reglamentan los cobros de los costos de conexión de nuevas acometidas, reinstalaciones, suspensiones, taponamientos y otros relacionados, de los servicios prestados por el Acueducto de Bogotá.

