

## LINEAMIENTO NÚMERO ASIGNADO POR EL SISTEMA

¡FECHA DEL SISTEMA!

### **Lineamiento para la compra de activos futuros que formarán parte del sistema primario o matriz de los servicios de acueducto y alcantarillado que presta EPM**

Por medio del cual se adopta una metodología para la compra a terceros de activos futuros sometidos a la condición de existir, que formarán parte del sistema primario o matriz de los servicios de acueducto y alcantarillado de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. -EPM-.

El **Gerente General** de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., en ejercicio de sus atribuciones estatutarias, en especial la conferida por los literales l) y m) del Artículo 20 del Acuerdo Municipal No. 12 de 1998, y

#### **CONSIDERANDO**

1. Que el Artículo 3 del Acuerdo No. 12 de 1998, expedido por el Concejo de Medellín y por el cual se adoptan los Estatutos de EPM, establece que EPM tiene como objeto social, entre otros, la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, así como las actividades complementarias propias del mismo.
2. Que el artículo 31 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 3 de la Ley 689 de 2001, en armonía con el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, señala que las entidades estatales que presten servicios públicos domiciliarios no están sujetas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y que en consecuencia sus contratos se rigen por las normas de derecho privado.
3. Que de conformidad con los numerales 6 y 7 del Artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el diseño, construcción y mantenimiento de las redes matrices o primarias de acueducto y alcantarillado son responsabilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
4. Que según lo indicado en el Artículo 2.3.1.2.4. del mismo decreto, *“En el evento en que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos*

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

5. Que en relación con la Circular Aclaratoria 4855 de 2014 sobre el Decreto 3050 de 2013 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio (compilado en el Decreto 1077 de 2015), en el alcance del Artículo 3 se indica: “(...) *Esta obligación de las empresas prestadoras de los servicios de acueducto y alcantarillado no excluye la posibilidad que establece el artículo 4 del Decreto 3050, de celebrar acuerdos entre la empresa y el urbanizador, para que este último diseñe y construya las redes, caso en el cual, el prestador debe retribuirle al urbanizador los costos en que incurra (...)*”.
6. Que en relación con la Circular ibidem, en el alcance del Artículo 4, se estableció: *(...) Igualmente , determina que, empresa y urbanizador pueden acordar el diseño y construcción de redes matrices , con la obligación de que el primero cubra o retribuya esos costos , e incluso en el marco de los acuerdos de voluntades, pueden establecerse como donación del urbanizador; pero en ningún caso, el diseño y construcción de redes primarias puede ser una exigencia para el otorgamiento de la viabilidad y disponibilidad inmediata de los servicios de acueducto y alcantarillado (...)*”
7. Que existen zonas en las cuales los urbanizadores están interesados en desarrollar sus proyectos urbanísticos, que se encuentran por fuera del perímetro de los servicios de acueducto y alcantarillado de EPM, ya que la empresa no cuenta con infraestructura matriz o primaria. En consecuencia, EPM niega los certificados de viabilidad y disponibilidad inmediata de los servicios, que de conformidad con el numeral 9 del Artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, requieren para tramitar las correspondientes licencias urbanísticas de sus proyectos.
8. Que en dichos casos, los urbanizadores interesados en el desarrollo de sus proyectos urbanísticos, han manifestado su intención de construir las redes matrices con el fin de conectar sus proyectos futuros a los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado de EPM.
9. Que en los eventos en que un urbanizador manifieste su interés en construir redes matrices para atender las necesidades de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado de sus proyectos, EPM podrá, según los parámetros definidos en este lineamiento, acordar su compra con el fin de atender desde esa infraestructura a usuarios potenciales futuros y ampliar así el perímetro de los servicios de acueducto y alcantarillado.

- 10.** La compra de infraestructura primaria a terceros le permite a EPM ampliar el perímetro de los servicios de acueducto y alcantarillado con la oportunidad que demanda el crecimiento urbanístico, en aquellos eventos en que EPM tiene proyectada su construcción en un plazo superior al requerido por el urbanizador.
- 11.** Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 1869 del Código Civil y el Artículo 917 del Código de Comercio, es válida la venta de bienes futuros que se espera que existan, la cual se entiende sometida a la condición de existir y será perfecta en el momento en que exista el bien.
- 12.** Que teniendo en cuenta que, en estos casos, el tercero interesado en vender las redes matrices es una persona determinada, esto es, el urbanizador que conectará su proyecto urbanístico en un futuro a los servicios que preste EPM desde dichas redes, los contratos de compraventa para tal efecto se celebran, necesariamente son con un único proveedor.
- 13.** Que deben determinarse las condiciones para la compra de activos futuros que formarán parte del sistema primario o matriz de los servicios de acueducto y alcantarillado, incluyendo la metodología para retribuir a los terceros por dicha infraestructura.
- 14.** Que es facultad del Gerente General de EPM definir la metodología que determina el precio de la compra de activos, que entrarán a formar parte del sistema de infraestructura primaria o red matriz de acueducto y alcantarillado.
- 15.** Que en cumplimiento de lo previsto en la Ley 1712 de 2014 y como parte del proceso de implementación de la Estrategia de Gobierno Digital en EPM, particularmente, en lo que concierne al componente de «participación ciudadana», el texto del presente lineamiento fue publicado en la página web [www.epm.com.co](http://www.epm.com.co) entre el NN de NNNN y el NN de NNNN de 2020 para que los ciudadanos hicieran comentarios y observaciones, si lo consideraban pertinente.

## **LINEAMIENTO**

### **TÍTULO I LINEAMIENTOS**

#### **1. Ámbito de aplicación**

El presente lineamiento para la compra de activos futuros que formarán parte del sistema primario o matriz de los servicios de acueducto y alcantarillado que presta EPM aplicará para los terceros interesados en la venta de redes matrices en cualquier tipo de suelo, con el fin de conectar en un futuro sus proyectos urbanísticos a los servicios de acueducto y alcantarillado que presta EPM y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

#### **2. Requisitos para la aplicación del Lineamiento**

2.1. Que el tercero interesado, en adelante el urbanizador, obtenga una respuesta negativa a un Certificado de Viabilidad y Disponibilidad o a una Factibilidad o a una solicitud de prestación de los servicios, justificada en que EPM no cuenta con redes matrices de acueducto y/o alcantarillado o teniéndolas, las redes existentes no cuentan con capacidad para conectar el proyecto urbanístico del urbanizador.

2.2. Que las redes matrices que el urbanizador pretende construir para vender, se encuentren en el Plan de Obras e Inversiones Reguladas -POIR- de EPM.

2.3. Que de acuerdo con los análisis económicos, de conveniencia, necesidad y oportunidad que para el efecto realice EPM, sea viable la celebración de la compra de activos futuros.

#### **3. Procedimiento**

3.1. El urbanizador interesado, deberá manifestar su intención de vender las redes matrices de acueducto y/o alcantarillado (previo diseño y construcción), e iniciar un proceso de negociación de compra de activos futuros.

3.2. EPM evaluará la solicitud del urbanizador, verificando entre otros, los siguientes parámetros:

3.2.1. Que el dimensionamiento de las redes matrices de acueducto y/o alcantarillado que el urbanizador está interesado en vender, en adelante, las redes matrices a vender, considere las demandas del proyecto urbanístico y además, la demanda de caudales proyectados de acuerdo con la dinámica del desarrollo municipal prevista para el corto, mediano y largo plazo de las áreas habitadas hoy en día y las proyectadas en los próximos años según la Resolución 0330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o aquella que la modifique o sustituya.

3.2.2. Que las redes matrices a vender deben permitir atender las necesidades puntuales del proyecto urbanístico del urbanizador, y la demanda futura esperada en el sector según lo indicado en el numeral 3.2.1.

3.2.3. Que las redes matrices a vender se encuentren en el POIR de EPM, se conserve el valor presente del plan de inversiones y no se generen variaciones tarifarias.

3.2.4. Que las redes matrices a vender no hagan parte de un proyecto en ejecución de EPM.

3.3. EPM le manifestará al urbanizador dentro de los 15 días hábiles siguientes a su solicitud, una respuesta en la cual definirá si es posible o no continuar con una etapa de negociación del contrato de compra de activos.

3.4. En la etapa de negociación, EPM definirá y revisará, entre otros, las especificaciones técnicas de los activos a comprar, estudio de mercado, el cálculo del Costo Total de Mercado de los Activos y el Valor máximo a reconocer según remuneración tarifaria. Durante esta etapa se podrá solicitar información al urbanizador relacionada con el componente técnico o económico del activo o de su proceso de construcción, fabricación o montaje, con el fin de realizar los análisis internos correspondientes.

En el caso que, durante la etapa de negociación, EPM y el urbanizador compartan información considerada como estratégica o reservada, deberán suscribir el correspondiente acuerdo de confidencialidad.

El contrato de compra de activos futuros tendrá como mínimo las siguientes obligaciones a cargo del urbanizador interesado, lo cual deberá ser analizado por este previo a la celebración del contrato.

- Elaborar por su cuenta y riesgo, los planos, diseños y especificaciones técnicas de detalle de las redes matrices a vender, para la aprobación de EPM. El diseño de detalle deberá elaborarse según lo requerido en las Normas de Diseño de Sistemas de Acueducto y Alcantarillado de EPM, las normas y especificaciones técnicas de la infraestructura de Aguas y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS, en su última versión. Sin dicha aprobación, el urbanizador interesado no podrá iniciar la construcción de las redes matrices objeto del contrato.

- Efectuar toda la gestión predial, ambiental, social y tramitar y obtener todas licencias urbanísticas y demás trámites y permisos necesarios para el cumplimiento del objeto contractual.

La etapa de negociación no obligará a las partes a celebrar el contrato de compra de activos futuros y los acuerdos a los que se llegue durante la negociación, solo tendrán efectos siempre y cuando se celebre el contrato mencionado.

La etapa de negociación finaliza una vez se suscriba el contrato de compra de activos futuros.

3.5. Una vez finalice la etapa de negociación, EPM y el urbanizador podrán suscribir el contrato de compra de activos futuros, estipulando el plazo para la construcción y posterior entrega a EPM con el cumplimiento de todas las condiciones técnicas exigidas, momento en el cual se perfeccionará la compra. El precio que se pacte solo será pagado una vez se realice la entrega del activo por parte del urbanizador a EPM.

La celebración de este contrato se someterá al cumplimiento de las reglas dispuestas para los contratos denominados ABYS Especiales, en el numeral 42, literal b, del Lineamiento EPM 26 de 2018 o aquel que lo modifique o sustituya.

3.6. Durante el plazo de ejecución del contrato de compra de activos futuros, EPM podrá realizar supervisión técnica. Para tal fin EPM podrá solicitar al urbanizador la información que estime pertinente, la cual deberá ser entregada por el urbanizador.

3.7. Entregadas las redes matrices a satisfacción de EPM, se expedirá el correspondiente certificado de viabilidad o disponibilidad inmediata de los servicios de acueducto y/o alcantarillado para el desarrollo de su proyecto urbanístico, salvo que previa evaluación técnica y una vez se celebre el contrato de compra de activos

futuros, se encuentre viable otorgar el certificado condicionado a la existencia de las redes matrices que el urbanizador interesado se compromete a vender.

#### **4. Especificaciones Técnicas:**

EPM definirá las especificaciones técnicas de los activos futuros a comprar, de acuerdo con:

- La metodología para definir la taxonomía de activos del Grupo EPM, establecida en el Lineamiento EPM No. 58 de 2020 o aquel que lo modifique o sustituya.
- Las normas y especificaciones técnicas de la Infraestructura de aguas de EPM.
- Las normas de diseño de Sistemas de acueducto y alcantarillado de EPM.
- El Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS, en su última versión.
- La normatividad nacional vigente que le aplique.

#### **5. Metodología de fijación de precios para el pago**

##### **5.1. Estudio de Mercado**

Una vez se definan las especificaciones técnicas de los activos por comprar, EPM elaborará un estudio de mercado de acuerdo con los requisitos de contratación vigentes de la empresa, donde se puedan identificar los valores de referencia del mercado que permitan identificar el costo total de referencia de los activos, desagregados principalmente en los siguientes puntos:

- Costos Directos
- Costos Indirectos o Administrativos
- U: Utilidad

- Costos de estudios y diseños, incluyendo todos los insumos requeridos como estudios de suelos, levantamientos topográficos y las particularidades que apliquen para cada caso.
- Costos de Gestión Predial
- Costos de Permisos Ambientales y Urbanísticos
- Costos de Interventoría

**Nota 1:** Cada uno de estos conceptos incluye los impuestos que le sean aplicables.

Con base en el documento de resultados y conclusiones del estudio de mercado se procederá a construir el Costo Total de Mercado de que trata el numeral 5.2.1.

## 5.2. Valor del Contrato

Para establecer el valor del contrato, se hace necesario comparar el valor de mercado que tendría el activo a comprar, con el valor máximo permitido a pagar, de conformidad con la remuneración tarifaria de las inversiones en infraestructura de acueducto y alcantarillado de EPM.

### 5.2.1 Costo Total de Mercado de los Activos ( $CTA_m$ ):

El Costo Total de Mercado de los activos por comprar se calcula sumando todos los valores unitarios de los activos que se requieren para cada proyecto.

La fórmula es la siguiente:

$$CTA_m = \sum_{i=1}^n VUA_{im}$$

Donde:

**CTA<sub>m</sub>**: Costo Total de Mercado de los Activos  
**VUA<sub>im</sub>**: Valor Unitario de Mercado del Activo i  
n: número total de los activos a comprar

### Valor Unitario de Mercado de los Activos (VUA<sub>im</sub>)

El Valor Unitario de Mercado de los activos a comprar por EPM está determinado por el valor resultante de la sumatoria de los costos directos, los costos indirectos (A), la utilidad (U), los costos de estudios-diseños, Costos de Gestión Predial, Costos de Permisos Ambientales y Urbanísticos y los costos de interventoría obtenidos mediante los resultados y conclusiones que arroja el estudio de mercado.

$$VUA_{im} = CD + A + U + Cdis + Cint + Cpre + Cperm$$

Donde:

**VUA<sub>im</sub>**: Valor Unitario de mercado del Activo i

**CD**: Costos Directos

**A**: Costos Indirectos o Administrativos

**U**: Utilidad

**Cdis**: Costos de diseño o consultoría

**Cint**: Costos de interventoría

**Cpre**: Costos de Gestión Predial

**Cperm**: Costos de Permisos Ambientales y Urbanísticos

### 5.2.2 Valor máximo a reconocer según remuneración tarifaria

Con el fin de garantizar compatibilidad entre el valor a reconocer a los urbanizadores con la remuneración tarifaria de las inversiones en infraestructura de acueducto y alcantarillado de EPM, se establece como valor máximo el resultante de la aplicación de la siguiente fórmula,

$$R = VP(VNI)$$

Donde:

**R:** Valor máximo a cubrir o reconocer según remuneración tarifaria.

**VP( ):** Fórmula de valor presente

$$VP = \frac{(VNI)}{(1 + tasa)^i}$$

**tasa:** Tasa regulatoria vigente

**i:** Número de años en que se desplaza el costo de la inversión desde el momento en que se prevé la entrada en operación hasta el presente.

**VNI:** Valor a nuevo de la infraestructura a construir en el POIR

La metodología anterior permite trasladar el costo financiero de traer al presente una inversión, que EPM requiere a futuro, a los urbanizadores que necesitan disponer antes de esta infraestructura.

### 5.2.3. Cálculo Valor del contrato

El valor total a pagar en el contrato por los activos futuros, resultará de la aplicación de la siguiente formula:

Si  $CTA_m > R$ , entonces el Valor del contrato es **R**

Si  $CTA_m < R$ , entonces el Valor del contrato es  $CTA_m$

Si el Costo Total de Mercado de los Activos es mayor que el Valor máximo a reconocer según remuneración tarifaria, el Valor del Contrato será el Valor máximo a reconocer según remuneración tarifaria.

Por otro lado, si el Costo Total de Mercado de los Activos es menor que el Valor máximo a reconocer según remuneración tarifaria, el Valor del Contrato será el Costo Total de Mercado de los Activos.

En todo caso, el valor total a pagar por los activos será el indicado en el contrato de compra de activos futuros.

## 6. Acta de Recibo de los Activos

Una vez los activos se hayan construido de acuerdo con el diseño de detalle y las especificaciones técnicas, EPM inspeccionará la infraestructura construida e instalada y mediante el acta de recibo a satisfacción se entenderá perfeccionado y cumplido el contrato de compra de activos futuros.

## 7. Vigencia

El presente lineamiento rige a partir de la fecha de su publicación.

## 8. Derogatoria

El presente decreto deroga el Anexo 3 del Decreto interno 2082 de 2015 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Medellín, en ¡FECHADELSISTEMA!

X

**¡Cargo Aprobador!**

**¡Aprobador Documento!**

