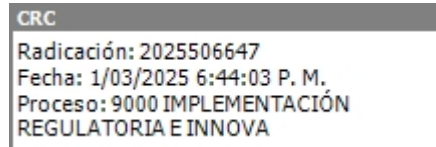




Digitally signed by
 MARIANA SARMIENTO
 ARGUELLO
 Date: 2025.03.01 18:56:09 -
 05:00
 Reason: Fiel Copia del
 Original
 Location: Colombia

Rad. 2025803496
 Cod. 9000
 Bogotá, D.C.



REF: CONSULTA SOBRE LA APLICACIÓN DE RITEL EN PROYECTOS DE EDIFICIOS TIPO AIRBNB

La Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) recibió su consulta con radicado número 2025803496, en la cual manifiesta:

[...] Dado que los edificios de apartamentos tipo Airbnb se han vuelto cada vez más comunes y actualmente existen proyectos en fase de diseño y construcción en Colombia, quisiera consultar si a estos proyectos les aplica el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL), específicamente en lo relacionado con el diseño y construcción de la infraestructura soporte y la red de acceso a la Televisión Digital Terrestre (TDT).

Sabemos que RITEL es obligatorio para edificaciones con licencia de construcción posterior al 1 de julio de 2019 y estén en el ámbito de propiedad horizontal y sean con destino a la vivienda. Sin embargo, dado el uso particular de estos proyectos, agradecería su orientación sobre si deben cumplir con esta normativa [...]

Inicialmente, le informamos que la CRC es una Unidad Administrativa Especial del orden nacional con independencia administrativa, técnica, patrimonial y presupuestal, con personería jurídica, que forma parte del sector administrativo de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. Así mismo, es el órgano encargado de promover la competencia en los mercados, el pluralismo informativo, evitar el abuso de posición dominante, regular los mercados de las redes y los servicios de comunicaciones y garantizar la protección de los derechos de los usuarios. Lo anterior, con el fin que la prestación de los servicios sea económicamente eficiente, y refleje altos niveles de calidad de las redes y servicios de comunicaciones, incluidos los servicios de televisión abierta radiodifundida y de radiodifusión sonora.

También resulta pertinente mencionar que, esta Comisión al rendir conceptos lo hace de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1755 del 2015 «Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo». De este modo, el alcance del pronunciamiento solicitado tendrá los efectos que la normativa le otorga a los conceptos rendidos por las autoridades

administrativas. Por tanto, en la medida en que los conceptos no pueden analizar situaciones de orden particular y concreto, los mismos deben hacer referencia de manera general y abstracta respecto de las materias sobre las que versa su consulta.

Ahora bien, tal como lo menciona en su comunicación, el ámbito de aplicación del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL) consignado en el numeral 1.2 del anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 de la CRC establece que el reglamento:

[...]aplica a todos aquellos inmuebles que estén sometidos al régimen de copropiedad o propiedad horizontal establecido en Colombia por la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen, sustituyan o complementen, cuyo uso sea vivienda, y que a la fecha de exigibilidad de este reglamento (1 de julio de 2019) no cuenten con licencia de construcción como obra nueva, o no hayan iniciado la etapa de preventa de cualquier proyecto constructivo. [...]

En este sentido, los proyectos de apartamentos que plantea en su comunicación sí están sujetos al cumplimiento del RITEL siempre y cuando: estén bajo el régimen de propiedad horizontal, su licencia de construcción sea posterior al 1 de julio de 2019 y su uso sea vivienda. Esto debido a que, el reglamento se enfoca en el uso físico del inmueble y no distingue si las unidades de vivienda se alquilan a corto o largo plazo.

Un caso diferente es si el proyecto no está bajo propiedad horizontal (ejemplo: un solo propietario que alquila unidades sin división formal), en esa situación no existiría la obligación de cumplir con el RITEL. De la misma forma si el proyecto tiene vocación turística y cuenta con una licencia de construcción cuyo uso autorizado es diferente a vivienda (residencial) o uso mixto (que incluye vivienda) tampoco debe cumplir con el RITEL.

En los anteriores términos, damos respuesta a su comunicación y quedamos atentos a cualquier información adicional que requiera.

Cordial saludo,

**MARIANA
SARMIENTO
ARGUELLO**

Firmado digitalmente por
 MARIANA SARMIENTO
 ARGUELLO
 Fecha: 2025.03.01 20:24:05
 -05'00'

MARIANA SARMIENTO ARGÜELLO

Coordinadora de Relaciones con Grupos de Valor

Proyectado por: Andres Sanabria
 Revisado por: Juan Pablo Hernández