



Digitally signed by ANDRES
JULIAN FARIAS FORERO
Date: 2025.03.07 07:53:35 -
05:00
Reason: Fiel Copia del
Original
Location: Colombia

Rad. 2025803508
Cod. 9000
Bogotá, D.C.

CRC
Radicación: 2025507280
Fecha: 6/03/2025 9:14:24 P. M.
Proceso: 9000 IMPLEMENTACIÓN
REGULATORIA E INNOVA



REF: CONSULTA SOBRE APLICACIÓN Y ALCANCE DE RITEL EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL CON VENTA DE LOTES

La Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) recibió su consulta con radicado número 2025803508, en la cual manifiesta:

[...] Quisiera consultar si el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL) aplica en la primera etapa de proyectos de urbanización en propiedad horizontal, en los cuales el constructor se encarga únicamente de la división del terreno en lotes para su venta, la definición de zonas comunes y la entrega de algunos servicios, sin ejecutar directamente la construcción de las viviendas, lo cual queda a cargo de los propietarios de los lotes.

Dado que estos proyectos cuentan con licencia de construcción y contemplan infraestructura compartida, me gustaría conocer si deben cumplir con los requisitos de RITEL en lo relacionado con la infraestructura soporte y la red de acceso a la Televisión Digital Terrestre (TDT).

Además, quisiera entender cuál es el alcance específico de las obligaciones del constructor respecto a RITEL en esta primera etapa, cuando se realiza la venta de los lotes [...]

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



Calle 59A BIS No. 5-53, Edificio Link Siete Sesenta, piso 9 Bogotá, D.C.
Código postal 110231 - Teléfono +57 601 319 8300
Línea gratuita nacional 018000 919278

mismos deben hacer referencia de manera general y abstracta respecto de las materias sobre las que versa su consulta.

En lo referente a su solicitud, la CRC le informa que dentro de las obligaciones que tiene el constructor del inmueble dispuestas en el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL), contenido en el anexo 8.1 del Título de Anexos de la Resolución CRC 5050 de 2016 se encuentra, entre otras, la siguiente:

Diseñar la infraestructura soporte de la red interna de telecomunicaciones del inmueble, siguiendo los lineamientos establecidos en el presente documento (anexo 8 de la Resolución CRC 5050 de 2016), garantizando la disponibilidad de espacio para el despliegue de las redes que brindarán servicios de telecomunicaciones a los usuarios finales.

Así mismo, dentro del ámbito de aplicación del RITEL, en el artículo 8.2.1.2 del Capítulo 2 del Título VIII de la Resolución CRC 5050 de 2016, se indica que el concepto de inmueble es:

[...] el concepto de inmuebles abarca lo siguiente: "Edificio", "Conjunto", "Edificio o Conjunto de Uso Residencial", "Edificio o Conjunto de Uso mixto", "Bienes privados o de dominio particular", "Bienes comunes" y "Bienes comunes esenciales" sujetos al Régimen y Reglamentos de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, o las normas que la modifiquen, sustituyan o complementen [...]

En este sentido, el tipo de proyectos descrito en su consulta, incluyendo sus lotes y las futuras viviendas, deben cumplir con lo dispuesto en el RITEL, toda vez que el reglamento se establece con el fin de garantizar que los nuevos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal cuenten con las condiciones necesarias y adecuadas para disponer de servicios de telecomunicaciones de calidad y con la posibilidad de elegir al prestador de servicios de su conveniencia, razón por la cual la red interna de telecomunicaciones debe ser apta y estar en condiciones necesarias para contar con los servicios de telecomunicaciones independientemente del tipo de proyecto que se desarrolle.

Por otro lado, se debe aclarar que frente a la situación planteada en su consulta respecto a los proyectos que se van a desarrollar, estos se consideran como proyectos a desarrollar por etapas, que se enuncian a continuación:

1. La primera etapa consiste en que hay un constructor responsable de realizar el urbanismo, la distribución de los lotes con todos los servicios, incluyendo en este caso los servicios de telecomunicaciones a través del diseño tanto de la infraestructura soporte como de la red de acceso a TDT.
2. En la segunda etapa, cada propietario deberá contratar el diseño y construcción de su unidad de vivienda. En este caso, tendría que contratar un constructor responsable del diseño y construcción de la infraestructura soporte de la red interna de telecomunicaciones y la red de acceso al servicio de TDT para dicha unidad de vivienda, de tal forma que cuente los parámetros

constructivos y de instalación que el RITEL exige.

Así las cosas, la primera etapa estará a cargo del constructor de la fase de urbanismo quien desarrollará el proyecto de acuerdo con las licencias de urbanismo y construcción como obra nueva en el caso de ser requerida. Este constructor se debe encargar de cumplir con lo establecido en el numeral 2.1 del RITEL, lo que comprendería hasta la caja PAU en el murete / pedestal de la entrada de cada uno de los lotes, incluyendo la portería y administración que contarían con todo lo especificado para la red interna de telecomunicaciones, incluyendo la red TDT.

La segunda etapa de este tipo de proyectos abarcará las «futuras viviendas», donde en cada lote se construirá una vivienda nueva, la cual deberá cumplir a su vez con lo establecido en el RITEL. Ahora bien, el constructor de cada vivienda será el encargado de cumplir con las obligaciones estipuladas en el Reglamento Técnico, desde el punto donde inicie su construcción que en el escenario planteado sería desde la caja PAU previamente instalada en la entrada de los lotes hasta el interior de las nuevas viviendas.

Con base en lo anterior, para este tipo de proyectos existirían dos (2) etapas en las cuales se realiza la certificación y cada certificación incluye diferentes aspectos del RITEL, a saber:

1. La primera etapa, a cargo del constructor de la fase de urbanismo, constaría de toda la infraestructura soporte, incluyendo la red para el acceso al servicio de TDT, hasta la caja PAU de cada uno de los lotes como se describe en el numeral 2.2 del reglamento de la subsección 2.2.1 a la subsección 2.2.9, así mismo, la red interna y de TDT de la portería y la administración (zonas comunes).
2. La segunda etapa, corresponde al momento de construcción de las viviendas en cada lote, caso en el cual el constructor de estas será el responsable del cumplimiento del RITEL, acá se certificará toda la infraestructura relacionada con la red interna, incluyendo la infraestructura TDT, desde la caja PAU hasta el interior de la(s) vivienda(s), como se describe en el numeral 2.2 del reglamento de la subsección 2.2.10 a la subsección 2.2.12.

Del mismo modo, es importante aclarar que, el constructor de cada una de las etapas anteriormente descritas está obligado a cumplir con el RITEL y, por ende, es este quien debe procurar por la certificación y asegurarse de brindar el soporte sobre las características de calidad estipuladas en el reglamento respecto de la parte de la red interna que haya diseñado y construido.

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

Cordial saludo,

ANDRÉS JULIAN FARIAS FORERO
 Firmado digitalmente por
 ANDRÉS JULIAN FARIAS FORERO
 Fecha: 2025.03.07 11:44:06
ANDRÉS JULIÁN FARIAS FORERO



Digitally signed by
ANDRÉS JULIAN FARIAS FORERO
Date: 2025-03-07
07:53:35 -05:00
Reason: Fiel Copia del
Original
Location: Colombia

Continuación: CONSULTA SOBRE APLICACIÓN Y ALCANCE DE RITEL EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL CON VENTA DE LOTES

Página 4 de 4

Coordinador de Relaciones con Grupos de Valor (E)

Proyectado por: Andres Sanabria
Revisado por: Juan Pablo Hernández



Calle 59A BIS No. 5-53, Edificio Link Siete Sesenta, piso 9 Bogotá, D.C.
Código postal 110231 - Teléfono +57 601 319 8300
Línea gratuita nacional 018000 919278