

Rad. 2026806794
Cod. 2000
Bogotá, D.C.

CRC

Radicación: 2026514002
Fecha: 24/04/2026 3:58:47 P. M.
Proceso: 2000 DISEÑO REGULATORIO



REF: CONSULTA CRC - APLICABILIDAD PROYECTO BAJO EL MODELO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

Respetada señora María:

La Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) recibió su comunicación con radicado 2026806794 mediante la cual formula una consulta para obtener claridad sobre si el RITEL es aplicable a un proyecto con licencia institucional que incluye la construcción de unidades habitacionales, considerando que la licencia está a nombre del constructor, mientras que la titularidad del proyecto corresponde a un fideicomiso que administra y comercializa derechos fiduciarios.

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.

En ese orden de ideas, y a partir de las generalidades expuestas hasta este punto, procedemos a dar respuesta a su consulta, la cual fue presentada en los siguientes términos:

[...] Me podrían amablemente claridad sobre la aplicabilidad del RITEL a un proyecto de las siguientes características.

Tipo de licencia del proyecto

La licencia será una Licencia en modalidad institucional, con autorización para la construcción de unidades habitacionales dentro del proyecto.

Régimen / titularidad

El responsable de la licencia será el constructor. Sin embargo, el propietario/titular del proyecto será un fideicomiso como administrador, a través del cual se comercializarán derechos fiduciarios. [...]

Bajo el entendido de que la consulta elevada tiene como finalidad obtener claridad respecto de la aplicabilidad del Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL) a un proyecto con determinadas características urbanísticas y jurídicas, esta Comisión se permite realizar las siguientes consideraciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.2.1.2 de la Resolución CRC 5050 de 2016, la aplicabilidad del RITEL se encuentra delimitada por criterios objetivos definidos en la regulación, asociados, principalmente, al uso del inmueble, al hecho de que este se encuentre o sea a futuro sometido al régimen de copropiedad o propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, y al cumplimiento de las condiciones temporales establecidas para su exigibilidad.

En ese sentido, la Comisión señala que la sujeción de un proyecto al citado reglamento técnico no se determina exclusivamente por la existencia de unidades habitacionales, sino por la verificación integral de los criterios normativos que configuran su ámbito de aplicación.

Así, para establecer si un proyecto específico se encuentra sujeto al cumplimiento del RITEL, resulta necesario analizar si, conforme a la licencia urbanística otorgada y al desarrollo efectivo del proyecto, el inmueble se encuentra sometido o se encontrará al régimen de propiedad horizontal y si su destinación corresponde a uso residencial, así como verificar el momento en el cual se obtuvo la licencia o se inició el proceso de comercialización, de acuerdo con lo previsto en la regulación vigente. Por tanto, si bien la presencia de unidades destinadas a vivienda constituye un elemento relevante para el análisis, este aspecto, por sí solo, no resulta suficiente para determinar la aplicabilidad del reglamento.

De otra parte, se precisa que la titularidad del proyecto y su estructuración a través de figuras como fideicomisos de administración inmobiliaria corresponden a mecanismos de naturaleza civil y comercial que, en principio, no inciden de manera directa en la determinación de la aplicabilidad del RITEL. En consecuencia, el hecho de que un proyecto sea desarrollado o comercializado mediante derechos fiduciarios no constituye, por sí mismo, un criterio que permita excluir o definir la exigibilidad del reglamento técnico.

En consecuencia, la determinación concreta sobre la aplicabilidad del RITEL a un proyecto particular deberá efectuarse a partir del análisis del contenido específico de la licencia urbanística, la destinación autorizada del inmueble, el régimen jurídico al que efectivamente se someta el proyecto y las condiciones reales de su ejecución

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

Cordialmente,

MARIANA SARMIENTO ARGÜELLO

Coordinadora de Relaciones con Grupos de Valor

Proyectado por: Karen Méndez

Revisado por: Camilo Bustamante



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