

Rad. 2026807643
Cod. 2000
Bogotá, D.C.

CRC

Radicación: 2026514895
Fecha: 4/05/2026 12:38:26 P. M.
Proceso: 2000 DISEÑO REGULATORIO

REF: CONSULTA TÉCNICA – APLICABILIDAD DE RITEL EN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL VIC.

Respetada señora Cindy:

La Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) recibió su comunicación con radicado 2026807643 mediante la cual solicita concepto técnico sobre la aplicabilidad del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL) en un proyecto que, según indica, estaría sometido al régimen de propiedad horizontal, clasificado como Vivienda de Interés Cultural (VIC) y tendría uso mixto, esto es, vivienda y comercio. En particular, consulta bajo qué rango de salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) debe categorizarse el proyecto para determinar la dotación mínima de tomas de usuario (TU) en los espacios habitacionales, teniendo en cuenta que el proyecto tendría un propietario único y no sería objeto de comercialización individual.

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 de 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 de 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.



Digitally signed by
8D0ECF0DF3664788B8DE5C17A7DF5A6F
Date: 2026-05-04
14:53:29 -05:00
Reason: Fiel Copia del
Original
Location: Colombia

Continuación: CONSULTA TÉCNICA – APLICABILIDAD DE RITEL EN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL VIC. Página 2 de 3

Al respecto, es conveniente mencionar que el RITEL se encuentra consignado en el Anexo 8.1 del Título de Anexos de la Resolución CRC 5050 de 2016 y fue actualizado por la Resolución CRC 7930 de 2025, la cual entra en vigencia a partir del 1 de julio de 2026.

Con esta claridad debe recordarse que dicho reglamento aplica a los inmuebles sometidos al régimen de copropiedad o propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, o las normas que la modifiquen, sustituyan o complementen, cuyo uso sea vivienda, y que cumplan las condiciones de exigibilidad previstas en la regulación. El concepto de inmueble comprende también edificios o conjuntos de uso mixto sujetos al régimen de propiedad horizontal. En ese sentido, para determinar si el proyecto consultado se encuentra dentro del ámbito de aplicación del RITEL, deberá verificarse si concurren tales condiciones.

En consecuencia, si el proyecto no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal o si su destinación no corresponde al uso de vivienda, no habría lugar a aplicar el RITEL y, por tanto, tampoco procedería clasificarlo dentro de los rangos de SMMLV previstos para definir la dotación mínima de tomas de usuario en inmuebles residenciales.

Por el contrario, si el proyecto sí está sometido al régimen de propiedad horizontal y cuenta con espacios habitacionales destinados a vivienda, el componente residencial deberá cumplir las condiciones técnicas previstas en el Reglamento.

Ahora bien, frente a la clasificación del proyecto para determinar la dotación mínima de tomas de usuario, se precisa que el RITEL establece reglas diferenciadas para inmuebles de uso residencial según el precio del inmueble. En la regulación vigente antes del 1 de julio de 2026, los rangos previstos para las cajas de toma de usuario corresponden a: i) inmuebles cuyo precio sea igual o inferior al definido por las normas vigentes que reglamentan el precio de la Vivienda de Interés Social (VIS); ii) inmuebles cuyo precio sea superior al definido para VIS y hasta 280 SMMLV; y iii) inmuebles con precio superior a 280 SMMLV.

Así mismo, debe tenerse presente que la Resolución CRC 7930 de 2025, en lo relacionado con cajas de toma de usuario, prevé los siguientes rangos: i) inmuebles cuyo precio sea igual o inferior al definido por las normas vigentes que reglamentan el precio de la VIS; ii) inmuebles cuyo precio sea superior al definido para VIS y hasta 500 SMMLV; y iii) inmuebles con precio superior a 500 SMMLV. Por tanto, el responsable del proyecto deberá aplicar la versión del Reglamento que resulte exigible según las condiciones temporales previstas en la regulación.

En cuanto a la inquietud planteada sobre la inexistencia de un precio de venta individual, es importante señalar que el RITEL no contempla una categoría especial para proyectos clasificados como Vivienda de Interés Cultural (VIC), ni una regla particular para los casos en los que el activo tenga propietario único o no sea objeto de comercialización individual. Por lo tanto, tales circunstancias no permiten, por sí solas, asignar una categoría distinta a las expresamente previstas en el Reglamento ni equiparar automáticamente el proyecto a una vivienda VIS. No obstante, la



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



Digitally signed by
8D0ECF0DF3664788B8DE5C17A7DF5A6F
Date: 2026-05-04
14:53:29 -05:00
Reason: Fiel Copia del
Original
Location: Colombia

Continuación: CONSULTA TÉCNICA – APLICABILIDAD DE RITEL EN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL VIC. Página 3 de 3

ausencia de comercialización individual no significa necesariamente que el inmueble carezca de un valor de referencia. En efecto, para efectos fiscales, administrativos, contables o técnicos pueden existir soportes que permitan establecer razonablemente el valor del inmueble, de las unidades habitacionales o del componente residencial del proyecto.

Así las cosas, cuando no exista precio de venta individual, corresponderá al responsable del proyecto sustentar, con base en documentos objetivos e idóneos, el rango de precio aplicable para efectos de la dotación mínima de tomas de usuario. Si el valor fiscal o catastral corresponde al predio en su conjunto, y no a cada unidad o espacio habitacional, el responsable deberá justificar técnicamente el valor atribuible al componente residencial o a las unidades habitacionales que sirven de base para la clasificación.

Finalmente, se aclara que no corresponde a la CRC asignar un valor comercial, fiscal o catastral al inmueble, ni determinar si un proyecto debe clasificarse como VIS, No VIS, VIC u otra categoría propia del régimen urbanístico, de vivienda o patrimonial. Dicha determinación corresponde al responsable del proyecto y, cuando aplique, a las autoridades competentes en materia urbanística, de vivienda, patrimonio, catastro o licenciamiento.

En ese orden de ideas, para el caso consultado, la clasificación del proyecto no depende de la existencia de comercialización individual ni de que el activo tenga un propietario único, sino de la verificación previa de la aplicabilidad del RITEL y, en caso de resultar aplicable, de la determinación objetiva del valor de referencia del inmueble, unidad habitacional o componente residencial, según corresponda, conforme a la versión del Reglamento exigible al proyecto.

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

Cordialmente,

MARIANA SARMIENTO ARGÜELLO

Coordinadora de Relaciones con Grupos de Valor

Proyectado por: Andres Sanabria

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