

## Comisión de Regulación de Comunicaciones

### CIRCULAR NÚMERO 123 DE 2019

(junio 14)

Para: Proveedores de Redes y Servicios de Telecomunicaciones, Diseñadores y constructores de vivienda bajo régimen de propiedad horizontal, entidades que ejercerán vigilancia y control respecto del Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL).

De: Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC)

Referencia: Aclaración sobre ámbito de aplicación del Reglamento de Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL)

El rápido y constante desarrollo de las tecnologías de la información y las comunicaciones hace necesaria la adecuada actualización y modernización de los marcos normativos, acordes con dicho desarrollo tecnológico y de mercado. Tal es el caso de la infraestructura interna de redes que soportan el acceso a los servicios de telecomunicaciones en un inmueble de propiedad horizontal que, desde una perspectiva de la libre competencia, debe permitir por un lado el acceso plural de oferentes de servicios, y de otro dotar a los inmuebles de infraestructuras adecuadas que soporten el acceso a servicios modernos de comunicaciones.

Es así como la Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC), en desarrollo de sus competencias establecidas en el artículo 19 de la Ley 1341 de 2009 y en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 1450 de 2011 expidió la Resolución CRC 4262 de 2013, ***por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL), que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones***, la cual fue posteriormente modificada por la Resolución CRC 5405 de 2018, la cual actualmente se encuentra compilada en el Capítulo 2 del Título VIII y el Anexo 8.1 del Título de Anexos de la Resolución CRC 5050 de 2016.

Ahora bien, el citado **Reglamento será exigible a partir del 1º de julio de 2019 de acuerdo con el artículo 8.2.1.3 de la norma en mención**; frente a lo cual esta Comisión ha recibido consultas<sup>1</sup> por parte de algunos interesados solicitando aclarar los proyectos constructivos que resultan cobijados por el RITEL, atendiendo a lo dispuesto en el ámbito de aplicación contenido en el artículo 8.2.1.2.

En primer lugar, en relación con las condiciones aplicables a proyectos que aún no cuenten con licencia de construcción resulta necesario traer a colación que según lo dispuesto en la reglamentación del sector vivienda, específicamente en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto número 1077 de 2015, se ha previsto que si existe un cambio normativo en materia urbanística entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que la otorga o modifica, el solicitante tendrá derecho a que se le conceda con base en la norma vigente al momento de la radicación, siempre que haya sido presentada en legal y debida forma<sup>2</sup>.

En este sentido, se entiende que todos aquellos trámites de radicación de la solicitud de licencia de proyectos constructivos, adelantados antes del 1º de julio de 2019 en legal y debida forma estarán exentos del cumplimiento del RITEL.

En segundo lugar, en relación con la etapa de preventa, debe tenerse en cuenta que, dentro de la discusión del proyecto regulatorio adelantada con las partes interesadas en 2018, se evidenció que el sector con mayor impacto por la entrada en vigor del Reglamento sería el sector de construcción y vivienda, razón por la cual, se hizo una aproximación a los casos en los cuales se requiere un tiempo prudencial para la entrada en vigor de la medida.

Para lograr esta aproximación era necesario conocer la realidad del constructor, y dentro del análisis con el sector se identificó que la preventa es el esquema más común de comercialización de proyectos inmobiliarios en Colombia. Este esquema corresponde a la venta sobre planos y diseños de los proyectos inmobiliarios, en los cuales solo una vez se logra el punto de equilibrio, se inician los trámites correspondientes de solicitud de licencias de construcción ante las curadurías y/o las entidades que hagan sus veces en el ámbito local, para posteriormente iniciar el proceso de construcción de los inmuebles.

Es así como, atendiendo a lo discutido en las referidas mesas de trabajo, en el documento soporte publicado <sup>3</sup> el 22 de mayo de 2018 junto al proyecto de resolución, la CRC indicó que:

***“(…) para las unidades pre-vendidas, en sí ya existe un proyecto de negocio jurídico con efectos ante su incumplimiento, el cual implica que las obligaciones establecidas para las partes deberían acatarse, de manera tal que el comprador se compromete a cumplir los pagos a cambio que el constructor cumpla con las características del bien inmueble pretendido<sup>9</sup>. Por lo anterior, se deduce que no es posible realizar modificaciones sustanciales en los diseños y planos de los bienes inmuebles, ya que esto será un incumplimiento del constructor frente al comprador por variación de las características del bien inmueble pre-comprado”<sup>4</sup>.***

Es de anotar que de acuerdo con las prácticas del sector de la construcción en algunas ciudades se adelanta un registro de enajenadores en la etapa de promoción y comercialización. Por su parte, la radicación de documentos contemplada en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto número 1077 de 2015 se realiza 15 días antes de dar inicio a la etapa de celebración de promesas de compraventa y enajenación de los respectivos inmuebles.

Por lo tanto, el período de transición contemplado en la regulación busca no afectar los proyectos que ya cuentan con algún tipo de compromiso con un comprador en la etapa de preventa, y así brindar certidumbre de cara a la seriedad de los proyectos y su viabilidad técnica, ya que estos compromisos adquiridos con los clientes en los procesos de preventa van acompañados de los diseños y planos <sup>5</sup>, y en consecuencia el artículo 8.2.1.2., el cual contiene el ámbito de aplicación del referido Régimen contempla que no serán cobijados aquellos proyectos que iniciaron la etapa de preventa antes de la exigibilidad del RITEL.

En conclusión, del artículo 8.2.1.2 del Capítulo 2 del Título 8 de la Resolución CRC 5050 de 2016, se entiende que se encuentran exentos de la aplicación del RITEL aquellos proyectos constructivos de copropiedad y propiedad horizontal destinados a vivienda que antes del 1º de julio de 2019:

- Cuenten con licencia de construcción como obra nueva, o que hayan radicado la solicitud de licencia en legal y debida forma.
- Los que hayan iniciado la etapa de promoción y anuncio de los proyectos bajo el sistema de preventas.

La presente circular fue aprobada por el Comité de Comisionados según consta en Acta número 1211 del 14 de junio de 2019.

Atentamente,

El Director Ejecutivo,  
Carlos Lugo Silva.  
(C. F.)

- 1 Rad. 2019301658. Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá y reunión Camacol.
- 2 Se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos por la norma.
- 3 Publicado en la página web: <https://www.crcom.gov.co/es/pagina/ritel>
- 4 Nota (9) Ley 1480 de 2011 –Estatuto del Consumidor– indica que este actuar conlleva sanciones administrativas y económicas para el constructor.
- 5 Ley 1480 de 2011 –Estatuto del Consumidor– indica que este actuar conlleva sanciones administrativas y económicas para el constructor.