

Guía Regulatoria y de Gestión en Colombia:

La llegada de vehículos eléctricos a conjuntos residenciales y edificios en Colombia no debe ser motivo de conflicto ni de decisiones arbitrarias. La legislación colombiana (Ley 1964 de 2019, Ley 675 de 2001 y RETIE) establece un marco claro que protege los derechos del propietario al tiempo que exige el cumplimiento estricto de normas de seguridad eléctrica en las zonas comunes.

MÓDULO 1: Marco Legal y Derechos en Propiedad Horizontal

Antes de negar una solicitud o exigir requisitos desproporcionados, la administración y el consejo deben conocer el respaldo legal en Colombia.

- [] **1.1. Derecho a la Instalación (Ley 1964 de 2019 - Artículo 8):**
 - La ley colombiana promueve activamente la adopción de la movilidad eléctrica. Un copropietario o arrendatario **tiene derecho a instalar un punto de carga en su parqueadero privado**, siempre que asuma la totalidad de los costos y cumpla con la normativa técnica aplicable.
- [] **1.2. Alcance de las Facultades de la Asamblea / Consejo:**
 - La asamblea o el consejo **no pueden prohibir de forma arbitraria** la instalación de un cargador en un parqueadero privado. Su función se limita a **verificar el cumplimiento del protocolo técnico y de seguridad RETIE** para el paso de tubería por zonas comunes.
- [] **1.3. Parqueaderos Privados vs. Parqueaderos Visitantes / Comunes:**
 - *Parqueadero Privado:* El costo de la acometida, medidor y cargador corre 100% por cuenta del propietario.
 - *Parqueaderos de Visitantes:* Si la copropiedad decide instalar infraestructura de carga compartida, requiere aprobación de la Asamblea de Copropietarios por ser un proyecto en áreas comunes.

MÓDULO 2: Requisitos Técnicos y Documentales a Exigir al Residente

Para autorizar el inicio de obra de trazado de cableado en zonas comunes, la administración debe solicitar la siguiente carpeta técnica:

- [] **2.1. Idoneidad del Personal Técnico:**
 - Copia de la matrícula o tarjeta profesional vigente del Ingeniero o Técnico Electricista a cargo (certificada ante CONALTEL, CNOA o CONTE).
- [] **2.2. Memoria de Carga y Esquema Eléctrico (Diagrama Unifilar):**
 - Documento firmado por el profesional donde se demuestre que el circuito del cargador contará con un **breaker exclusivo dedicado**, protección diferencial contra fugas a tierra y sistema de puesta a tierra continuo.
- [] **2.3. Trazado de Ruta en Zonas Comunes:**
 - Plano o esquema del recorrido de la tubería desde el tablero/medidor hasta el parqueadero privado. Se debe exigir el uso de **tubería metálica rígida (EMT o IMC)** o bandejas portacables debidamente canalizadas.
- [] **2.4. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual:**

- Copia de la póliza de la empresa instaladora que ampare posibles daños a terceros o infraestructura del edificio durante la ejecución de los trabajos.

MÓDULO 3: Medición de Energía y Cobro del Consumo

Uno de los mayores temores de los administradores es que el consumo del carro cargado termine afectando la factura de energía de las zonas comunes.

- [] **3.1. Alimentación desde Medidor Individual (Opción Recomendada):**
 - El cableado se conecta directamente a la salida del medidor del apartamento del residente. De este modo, **el consumo del vehículo llega reflejado directamente en la factura de Enel, EPM, Celsia, Vanti o Afinia del copropietario**, sin intervención ni cobro por parte de la administración.
- [] **3.2. Alimentación desde Tablero de Servicios Generales (Submedición):**
 - Si por distancia o arquitectura no es viable conectar desde el medidor del apartamento, y se conecta al tablero de zonas comunes, se **debe exigir la instalación de un submedidor de energía calibrado e independiente**. La administración facturará mensualmente al residente los kWh consumidos según la tarifa oficial de la cuenta general.

MÓDULO 4: Inspección Final y Certificación de Obra

Una vez finalizada la instalación física en el parqueadero, la administración debe realizar el cierre del trámite.

- [] **4.1. Paz y Salvo de Obra Limpia:**
 - Verificación de que las perforaciones, pases de placa o resanes en muros de zonas comunes hayan quedado en óptimas condiciones de acabado y pintura.
- [] **4.2. Entrega del Certificado de Cumplimiento RETIE:**
 - El residente debe entregar copia de la **Declaración de Cumplimiento RETIE** firmada por el electricista responsable de la obra.
- [] **4.3. Registro en el Inventario de Infraestructura del Edificio:**
 - La administración debe llevar un libro o matriz de registro de todos los puntos de carga habilitados en el parqueadero subterráneo o cubierto, indicando número de parqueadero, potencia instalada (kW) y responsable.

Lista de Verificación para la Administración

Requisito Documental	Estado	Observación / Cumplimiento
1. Carta formal de solicitud del residente	[] Entregado	Debe incluir datos del parqueadero privado

2. Tarjeta Profesional del Electricista	☐ Entregado	Matrícula vigente ante CONATEL/CONTE
3. Diagrama unifilar y ruta de tubería	☐ Aprobado	Tubería EMT/IMC por zonas comunes
4. Póliza de obra de la empresa instaladora	☐ Entregado	Cobertura contra daños a áreas comunes
5. Esquema de medición definido	☐ Confirmado	Conectado a medidor propio o submedidor
6. Declaración RETIE de fin de obra	☐ Pendiente	A entregar tras finalizar los trabajos