

**EDIFICIO AKUARE P.H.
TÉRMINOS DE REFERENCIA
CONVOCATORIA Y SOLICITUD DE PROPUESTAS**

OBJETO DE LA CONVOCATORIA: Consultoría para el Diagnóstico Integral de la Infraestructura Eléctrica, Evaluación de Instalaciones de Recarga para Vehículos Eléctricos y Elaboración de la Política Institucional para su Implementación en el Edificio Akuare P.H. Cl. 158 #93a-37 n. de unidades: 77

Dirigido a: Ingenieros Electricistas Consultores, Firmas de Ingeniería Eléctrica y Empresas Especializadas en Sistemas Eléctricos para Infraestructura de Recarga de Vehículos Eléctricos.

1. ANTECEDENTES

El Edificio Akuare P.H., en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 675 de 2001 y en cumplimiento de su deber de proteger los bienes comunes, la seguridad de los residentes y la adecuada prestación de los servicios comunes, requiere contratar una consultoría especializada que permita establecer las condiciones técnicas, normativas y operativas para la instalación de infraestructura destinada a la recarga de vehículos eléctricos.

La necesidad surge a partir de solicitudes de copropietarios para instalar cargadores individuales en sus parqueaderos privados, situación que exige contar con criterios técnicos objetivos que garanticen:

- La seguridad de las personas y de las instalaciones.
- La estabilidad del sistema eléctrico del edificio.
- El cumplimiento del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- La sostenibilidad futura de la infraestructura.
- La igualdad de condiciones para todos los propietarios.
- La adecuada administración de los bienes comunes.

En consecuencia, la Administración y el Consejo de Administración requieren contar con un estudio independiente que sirva de fundamento técnico para la toma de decisiones institucionales.

2. OBJETO DE LA CONSULTORÍA

Contratar una consultoría especializada que permita realizar el diagnóstico integral de la infraestructura eléctrica del edificio, evaluar técnicamente una instalación existente de recarga para vehículo eléctrico y formular una política institucional que regule futuras instalaciones de este tipo dentro de la copropiedad.

3. ALCANCE DE LA CONSULTORÍA

La consultoría comprenderá como mínimo los siguientes componentes:

COMPONENTE A

Evaluación Técnica de la Instalación Existente

El consultor deberá realizar visita técnica a la instalación actualmente ejecutada por un copropietario y emitir concepto profesional independiente.

Como mínimo deberá verificar:

- Cumplimiento del RETIE vigente.
- Cumplimiento de normas técnicas aplicables.
- Condiciones de seguridad eléctrica.
- Correcta selección de conductores.
- Protección diferencial y termomagnética.
- Canalizaciones.
- Puesta a tierra.
- Protección contra sobrecorrientes.
- Calidad de la instalación.
- Posibles afectaciones sobre zonas comunes.
- Posibles afectaciones sobre la red general del edificio.
- Independencia de la medición del consumo.
- Riesgos presentes o potenciales.

Producto Esperado

Informe técnico debidamente firmado que incluya:

- Diagnóstico.
- Registro fotográfico.
- Hallazgos.
- Riesgos identificados.
- Concepto de conformidad o no conformidad.
- Recomendaciones técnicas.
- En caso de incumplimiento, indicar las adecuaciones requeridas o recomendar la reversión de la instalación.

COMPONENTE B

Diagnóstico Integral de la Infraestructura Eléctrica del Edificio

El consultor deberá evaluar integralmente la capacidad del sistema eléctrico existente.

El estudio deberá incluir como mínimo:

- Estado de la subestación.
- Estado de tableros generales.
- Estado de alimentadores principales.
- Estado de acometidas.
- Capacidad instalada.
- Demanda máxima.
- Factor de utilización.
- Factor de demanda.
- Capacidad remanente.
- Proyección de crecimiento.
- Riesgos de sobrecarga.
- Necesidad de ampliaciones futuras.

Igualmente deberá determinar:

- Número máximo estimado de cargadores que podrían instalarse sin comprometer la seguridad del edificio.
- Escenarios de corto, mediano y largo plazo.
- Necesidad de modernización de infraestructura.

Producto Esperado

Informe Técnico Integral con:

- Diagnóstico.
- Cálculos.
- Proyecciones.
- Conclusiones.
- Recomendaciones.

COMPONENTE C

Elaboración de Política Institucional para la Infraestructura de Recarga

Con fundamento en los estudios anteriores, el consultor deberá formular una propuesta de política institucional para el Edificio Akuare P.H.

La propuesta deberá contener, entre otros aspectos:

- Requisitos técnicos mínimos.
- Procedimiento para solicitar autorizaciones.
- Requisitos documentales.
- Competencias de la Asamblea, Consejo y Administración.
- Criterios objetivos para aprobar o negar solicitudes.
- Requisitos para contratistas.
- Supervisión técnica.
- Certificaciones requeridas.
- Condiciones de mantenimiento.
- Responsabilidades del propietario.
- Responsabilidad frente a daños.

- Procedimiento para futuras ampliaciones.

Así mismo deberá evaluar técnicamente alternativas como:

- Sistema centralizado de carga.
- Estaciones comunitarias.
- Cupos limitados.
- Administración inteligente de carga.
- Restricciones por capacidad instalada.
- Suspensión temporal de nuevas autorizaciones cuando exista riesgo para el sistema.

Producto Esperado

Documento técnico normativo listo para ser presentado al Consejo de Administración y posteriormente a la Asamblea General de Copropietarios.

4. ENTREGABLES

El consultor deberá entregar como mínimo:

- Informe Técnico de Evaluación de la Instalación Existente.
- Informe Técnico del Diagnóstico Integral del Sistema Eléctrico.
- Documento de Política Institucional.
- Memorias de cálculo.
- Registro fotográfico.
- Archivos digitales editables (Word y Excel cuando aplique).
- Copia en formato PDF debidamente firmada.

5. PERFIL DEL CONSULTOR

Podrán presentar propuestas personas naturales o jurídicas que acrediten:

- Título profesional en Ingeniería Eléctrica.
- Matrícula Profesional vigente.
- Experiencia certificada en infraestructura eléctrica para edificaciones.

- Experiencia en sistemas de carga para vehículos eléctricos.
- Conocimiento demostrado del RETIE.
- Conocimiento de normas técnicas aplicables.
- Deseable experiencia en propiedad horizontal (Ley 675 de 2001).

6. DOCUMENTOS QUE DEBERÁ PRESENTAR EL PROPONENTE

La propuesta deberá contener como mínimo:

- Carta de presentación.
- Propuesta técnica.
- Metodología.
- Cronograma.
- Valor económico.
- Hoja de vida del profesional responsable.
- Copia de matrícula profesional.
- Certificado de antecedentes del COPNIA.
- Certificaciones de experiencia.
- Certificado de existencia y representación legal (si aplica).
- RUT actualizado.

7. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las propuestas serán evaluadas considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

Criterio	Ponderación
Experiencia específica	30%
Calidad de la metodología	30%
Equipo profesional	20%
Oferta económica	20%

La Administración podrá solicitar aclaraciones, realizar entrevistas o declarar desierta la convocatoria cuando ninguna propuesta satisfaga los intereses de la copropiedad.

8. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD	FECHA
 Publicación de la convocatoria	 14 de julio de 2026
 Visita técnica al Edificio Akuare P.H.	 16 de julio de 2026
 Recepción de propuestas	 Hasta el 19 de julio de 2026
 Evaluación de propuestas	 20 al 21 de julio de 2026 <i>(o según determine la Administración)</i>
 Comunicación de resultados	 22 de julio de 2026 <i>(o según determine la Administración)</i>
 Suscripción del contrato / Orden de inicio	 Según cronograma acordado con el consultor seleccionado

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo de ejecución será el propuesto por el oferente y aprobado por la Administración, contado a partir de la suscripción del contrato o de la orden de inicio.

10. PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Las propuestas deberán remitirse en formato PDF al correo electrónico:

 **akuareedificio@gmail.com**

La propuesta deberá indicar claramente:

"Consultoría Diagnóstico Infraestructura Eléctrica y Política para Recarga de Vehículos Eléctricos – Edificio Akuare P.H. Hasta el 20 de julio de 2026. "

11. DISPOSICIONES FINALES

La presentación de la propuesta implica que el oferente conoce las condiciones de la presente convocatoria y acepta sus términos.

El Edificio Akuare P.H. se reserva el derecho de aceptar o rechazar cualquiera de las propuestas, solicitar aclaraciones, negociar aspectos técnicos o económicos y declarar desierta la convocatoria cuando así lo considere conveniente para los intereses de la copropiedad, sin que ello genere obligación de indemnización alguna a los participantes.

Cordialmente,

Administración y Consejo de Administración

Edificio Akuare PH