



ACTIVIDADES REALIZADAS 2025

Atendiendo a la solicitud por parte de la administración damos conocer las actividades realizadas en dicho año.

Como bien saben todos los meses del año se ha realizado el mantenimiento preventivo de los ascensores siguiendo las actividades discriminadas a continuación:

PERÍODO	LUGAR	OPERACIONES
MENSUAL	CUARTO DE MAQUINAS	1 Estado de la sala de máquinas, seguridad, temperatura, humedades, alumbrado, aseo
		2 Limpieza máquina de tracción, control y gobernador
		3 Revisión de dispositivos de seguridad en cuarto de máquinas
		4 Revisión de asbestos y zapatas
		5 Chequeos fugas y estado de retenedores, revisar el nivel de aceite
		6 Observar estado general del cuadro de maniobra
	EN CADA PISO	7 Comprobar pulsadores y señalización
		8 Verificar estado de vidrios y mirillas
	DENTRO DE CABINA	9 Revisión del estado general del panel de la cabina, pulsadores de cabina e indicadores
		10 revisión del estado general de la cabina, si es necesario ajuste de pasamanos, espejo, ganchos de carpa, revisión de alarma de emergencia, citofono en portería (si aplica) alumbrado de cabina y ventilador
		11 Revisión del funcionamiento de puertas de cabina
		12 Revisión y limpieza de quicios de cabina y hall
	ENCIMA DE CABINA	13 Estado de techo de cabina, estación de mando, operador, dispositivo de carga. Limpieza
		14 Revisión de dispositivos de seguridad encima de cabina, estado y conexión de finales de recorrido
		15 Engrase de guías (si es necesario), revisión nivel de aceite en aceiteras de carro y contrapeso, revisar empalmes y sujeciones
	EN EL PIT	16 revisión de humedad en recorrido y foso
		17 Estado general de limpieza, humedad y filtraciones. revisión Stop de PIT y micro de la pesa del regulador (si aplica)
		18 Observar el estado de amortiguadores, fijación, topes.
		19 Estado y sujeción de cable viajero y cadena de compensación
CADA TRES MESES	CICLO 1 CUARTO DE MAQUINAS	1 Regulación, ajuste y lubricación de freno de la máquina de tracción
		2 Revisión de polea deflectora, cables de tracción, Lubricación
		3 Revisión de gobernador, lubricación, pasadores y disparo eléctrico y mecánico
		4 Comprobar la tensión de cables de tracción, aflojamiento de cables, etc.
		5 Apretar conexiones en cuadro de control, máquina y totalizadores
		6 Verificación de voltajes en fuentes y borneras
		7 Verificación de leds y fusibles



		8	Revisión de contactores y ajuste de contactos
		9	Limpieza general del cuarto de máquinas
		10	Revisión de fugas en tanque, tubería hidráulica, uniones y embolo (Ascensores hidráulicos)
	CICLO 2 CABINA Y PUERTAS DE CABINA	1	Limpieza y ajuste de panel de operación de la cabina
		2	Revisión, ajuste y limpieza del sistema de iluminación, paneles de techo
		3	Ajuste, regulación y limpieza de puertas y operador de puertas de cabina.
		4	Revisión de cortina luminosa y banda mecánica
	CICLO 3 PUERTAS DE HALL, RECORRIDO Y PIT	5	Chequeo de nivelación, parada, eliminación de ruidos y vibraciones durante el viaje
		1	Revisión de desgaste y ajuste de zapatas de cabina y contrapeso Desgaste de los Guibs
		2	Limpieza, lubricación y ajuste mecánico de puertas y cerraduras de pasillo. Ajuste de contactos
		3	Revisar sistema de boca-llave
		4	Estado de conexión de inductores, platinas
		5	Limpieza de guías de primera parada
		6	Revisión de la polea tensora, nivelación del brazo de la polea tensora
		7	Observar si existe alargamiento de cables de tracción
UNA VEZ EN EL AÑO	OPERACIONES ESPECIALES	8	Revisión y ajuste del micro del paracaídas
		1	Limpieza de hueco fijaciones, guías (1 vez al año)
		2	Probar acuífamiento en baja velocidad (1 vez al año)
		3	Pasar de recorrido, actuar finales (1 vez al año)

ENERO

- Se realiza manteniendo preventivo de ascensores.
- Se encuentra en el mantenimiento de los ascensores principales torre 2, 3 y 4 principios de oxidación en cables de tracción.

FEBRERO

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se cambia ventilador de cabina ascensor principal torre 4 informe N0.0724

MARZO

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se cambió botón de cabina piso 8 por daño de ascensor auxiliar torre 2 informe No.0805

ABRIL

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se encuentra ascensor torre 3 principal con fallas en señales BRK Y MCD, se cambian reles de tarjeta ioc. Informe No.0853
- se cambia tarjeta Hn de pasillo piso 12 ascensor principal torre 4, se cambió fuente de variador de ascensor auxiliar torre 4 por daño al haber fluctuaciones de voltaje. Informe No. 0763

MAYO

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se cambió de tarjeta HN de pasillo piso 1 ascensor principal torre 2 informe No.0005



JUNIO

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se cambia tarjeta Hn de pasillo piso 8 y acrílico ascensor auxiliar torre 2 informe No. 0925

JULIO

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- se cambia tarjeta Hn de pasillo piso 14 ascensor principal torre1 informe No 0890
- se cambia tarjeta Hn de pasillo piso 13 ascensor auxiliar torre 3 informe No 0948

AGOSTO

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se encuentra ascensor principal torre4 con fuente de variador dañada por fluctuaciones de voltaje, se reemplaza y queda funcionando informes No 1008 y 0972.

SEPTIEMBRE

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.

OCTUBRE

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.

NOVIEMBRE

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.

DICIEMBRE

- Se realiza mantenimiento preventivo de ascensores.
- Se revisa ascensor después de dejar persona atrapada, se encuentra fusible de alimentación quemado, se reemplaza y se programa tarjeta cpua, se hacen pruebas y queda funcionando. Informe No 1070

Se informa que según acuerdo y contrato firmado se mantendrá el mismo valor del año en curso para el año 2026.

Pago por ascensor 550.000 más iva

Pago mensual 8 ascensores de 4'400.00 más iva.

Pago anual 8 ascensores de 52'800.000 más iva.



ACTIVIDADES PARA REALIZAR EN 2026

Con sentido profesional, les sugerimos tener en cuenta los siguientes puntos, ya que esto beneficia tanto a los usuarios como a la administración, pues los equipos son patrimonio importante del edificio, los cuales tienen una vida útil, la cual se mantiene siempre y cuando se le dé un mantenimiento preventivo y correctivo adecuado. Realizar los siguientes trabajos ayudarán para su respectiva recertificación.

- 1- Cambio de kit de tracción (polea y cables de tracción) de los 8 ascensores, ya están cumpliendo su vida útil y algunos ya presentan desgaste y oxidación. TIENEN MAS DE 14 AÑOS DE USO.



- 2- Realizar cambio de enconder de la máquina que presenta desgaste en rodamiento interno y ventilador de cabina de ascensor principal torre 4.
- 3- Realizar realineación de guías de los 8 ascensores, este trabajo correctivo se requiere para mejorar el confort de los ascensores, ya que por el tiempo y asentamiento del edificio tienden a ampliar las distancias entre guías.
- 4- Pintura de cabinas y puertas de pasillo ascensores torre 1 y 2 que ya se encuentran deterioradas.
- 5- Display de pasillo piso SS torre 4 auxiliar tiene daño irreparable en llamado subiendo.



COTIZACIÓN TRABAJOS A REALIZAR 2026

DETALLES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL SIN IVA
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 1 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 1 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 2 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 2 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 3 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 3 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MM DE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4 PRINCIPAL	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MM DE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4 AUXILIAR	300M	35.000(M)	10'500.000
RECTIFICACION POLEAS DE TRACCION	8	2'200.000	17'600.000
ENCODER DE MAQUINA ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4	1	4'300.000	4'300.000
REALINEACION DE GUIAS DE LOS 8 ASCENSORES	8	1'200.000	9'600.000
CAMBIO DE ACEITE Y RETENEDOR DE LAS MAQUINAS	8	600.000	4'800.000
CAMBIO DE DISPLAY DE PASILLO ASCENSOR AUXILIAR TORRE 4 NUEVO	1	3'200.000	3'200.000
PINTURA DE 4 CABINAS ASCENSORES TORRE1 Y 2 (OPCIONAL)	4	1'500.000	6'000.000
PINTURA DE PUERTAS DE PASILLO ASCENSORES TORRE 1 Y 2 (OPCIONAL)	62 PUERTAS	400.000	24'800.000
SUBTOTAL			154'300.000
IVA 19%			29'317.000
VALOR POR PAGAR			183'617.000

NOTA: Cabe resaltar que los valores son aproximados al mercado actual y que es posible se requieran más elementos los cuales serán informados y cotizados una vez sea realizada una inspección detallada de los equipos, por parte de MANTENIMIENTOS VERTICALES S.A.S y del ente certificador que vayan a contratar.

Forma de pago 70% de anticipo para iniciar labores y 30% al terminar.

EDWIN FABIAN QUIROGA
GERENTE OPERACIONAL