LMV SERVICLIMA SAS

Santiago de Cali, Agosto 23 de 2025

SEÑORES: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

COMPLEJO C.A.M TORRE ALCALDIA

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE BIENES Y SERVICIOS

Atn Sra.: Martha Cecilia Peláez.

Supervisor de Contrato

Ref: INFORME DE GESTIÓN MANTENIMIENTO PREVENTIVO CHILLER Y TORRE DE ENFRIAMIENTO MES DE AGOSTO 2025 / CONTRATO 4181.010.26.1.402-2025

Se ejecutaron las labores de mantenimiento PREVENTIVO en el sistema de enfriamiento compuesto por chiller centrífugo CARRIER; Torre de enfriamiento BALTIMORE y la red de agua para condensación con los siguientes resultados:

MANTENIMIENTO TORRE DE ENFRIAMIENTO BALTIMORE



Se realizó limpieza de filtros y componentes del sistema que generaba un menor rendimiento en el funcionamiento de la torre, la contaminación por hojas y suciedad en el agua que caen sobre la Torre de enfriamiento persiste, se revisan los elementos del cuerpo de la torre y la flauta de distribución del agua encontrándose en condiciones aceptables.

Se chequea el funcionamiento de los motores y conexiones eléctricos de los mismos, verificando amperajes, voltajes, ruidos, vibraciones.

Adicionalmente se planea cambiar el sistema de aspersores de la torre, mejorando su eficiencia térmica, distribución de agua ayudando a prevenir posibles obstrucciones del sistema.

Actividades puntuales:

- Se inspecciono el ventilador, realizo limpieza y ajuste
- Se inspecciono la superficie exterior de la torre de enfriamiento, corrigiendo y lavando los módulos de evaporadores y eliminadores para remover suciedad del equipo
- Se lavó parte exterior
- Se verifico y ajusto todas las fijaciones del sistema de transmisión: poleas
- Se chequeo vibración y ruido
- Se chequeo nivel de agua

MANTENIMIENTO PREVENTIVO CHILLER CARRIER 19XRV3637352KCH-64G







Se efectúa limpieza general del chiller y de los tableros eléctricos de fuerza y control. Verificación de fugas de gas refrigerante y/o aceite, válvulas automáticas de control, válvulas de entrada y salida de agua de condensación y agua helada. El histórico de mantenimiento del equipo determina que la suciedad en la torre obstruye y rebaja e caudal de agua para condensación lo que provoca que el equipo se alarme por alta temperatura de condensación.

Se revisan y limpian circuitos y tablero de control se toman lecturas de funcionamiento del sistema, el chiller marca lecturas de funcionamiento dentro del rango normal. Se había decido en esta intervención modificar el perfil de carga del equipo para que alcance un mayor rendimiento de operación en este momento alcanza el 70%., pero al no mejorar la contaminación en el agua de condensación no vale la pena asumir el riesgo. Se tiene programado visita con equipo en funcionamiento para verificar parámetros, programación y funcionamiento del rendimiento del sistema en su totalidad después de la ejecución del mantenimiento.

Bajo las condiciones actuales es de vital importancia intervenir el equipo en forma periódica (cada mes), para asegurarnos que los parámetros actuales no se agraven, en tanto se deciden los correctivos

Actividades puntuales:

- Se revisó nivel de aceite.
- Se revisó historial de alarmas y alertas ICVC.
- Se verifico el funcionamiento, ajuste y calibración de los controles de seguridad.
- Se verifico fugas en el sistema de refrigeración.
- Se realizó limpieza general, ajustar conexiones.
- Se revisó los flujos de agua del evaporador y condensador.
- Se revisó sistema de arranque del compresor.

- Se hizo revisión, limpieza y ajuste del tablero de control del chiller.
- Se realizó análisis de aceite del compresor.
- Se inspección y limpio los tubos del intercambiador.

Quedamos atentos a sus comentarios

Cordial saludo.

Ing. Rodrigo Dávila

Ing. Alberto Varela Torres

LMV SERVICLIMA SAS

REPORTE DE MANTENIMIENTO

EMPRESA:	ALCALDIA DE CALI
CLASE TRABAJO:	MANTENIMIENTO PREVENT/CORRECTIVO
CONDENSACION:	AGUA
EQUIPO:	ENFRIADOR DE AGUA CENTRIFUGA
UBICACION:	TORRE ALCALDIA
FECHA:	Agosto 23 /2025
No. REPORTE:	7-1-ALC

Unidade Centrifuga			Actividades Realizadas	
			Limpieza de Serpentín	NA
Área	Torre Alcaldia			
Marca	CARRIER		Limpieza y Ajuste tablero eléctrico	X
Modelo Y Capacidad	19XRV3637352KCH-64G			
Serie	1916Q25232		Limpieza y Ajuste borneras	X
Voltaje	440 / 3 /60			
Locked Rotor Amps	306		Revisión de fugas de gas	X
Amp.Vent	NA			
Refrigerante	134a		Ajuste de correas	NA
Presion alta	150 Psi			
Presion baja	38 Psi		Ajuste de tonillería	X
Nivel de aceite	OK			
Temp.Aire entrada	NA		Pintura de puertas oxidadas	NA
Temp.Aire salida	NA			
Temp.Agua entrada	54 oF		Ajuste de controles	X
Temp.Agua salida	45 oF			

TORRE DE		Actividades Realizadas	
Área	TORRE ALCALDIA	Limpieza General	X
Marca	BALTIMORE	Limpieza y Ajuste de tablero eléctrico	X
Modelo	_	Verificar sentido de Giro Blower	X
Serie	_	Limpieza de Blower	X
Voltaje	440 / 3 /60	Revisión de fugas de agua	X
Amp.Vent	39 Amp.	Ajuste de correas	X
Temp.Aire entrada	NA	Ajuste de Tornillería	X
Temp.Aire salida	NA	Pintura a las partes oxidadas	NA
Temp.Agua entrada	33 Oc	Lavado elementos filtrantes	X
Filtros	LIMPIOS	Revision flauta distribucion de agua	x
Bandas y Rodamientos	OK		

Bombas			Actividades Realizadas	
Marca / Modelo			Acople y Rodamientos	X
Serie			Sellos	X
Voltaje/Amperaje			Presion Descarga Sellos	X

Repuestos suministrados:

Se encuentra el agua de condensación con dureza que afecta el funcionamiento del chiller se tiene una programado visita entre semaan para hacer seguimiento y control del equipo en seguimiento de acuerdo al rendimiento que presenta con una capacidad de 70% antes del mantenimiento programaado. Sin embargo, el equipo se ha estabilizado y viene funcionando dentro de los parámetros de operación.

Ing. Rodrigo Dávila