SOLUCA SOLUCIONES CONSTRUCCIONES Y ACABADOS S.A.S

Nit: 900.921.345-2

Cartagena de Indias D.T. y C., 16 de enero 2026

Doctor
IVÁN JOSÉ GRANDETT QUINTANA
Director Administrativo – Personería Distrital de Cartagena

REF: Respuesta a su solicitud de propuesta de mantenimiento preventivo y correctivo de aires acondicionados y cámaras de vigilancia, adecuaciones locativas.

Cordial saludo, Dr. Iván.

Es un placer para Soluciones Construcciones y Acabados S.A.S. (SOLUCA), en nuestra calidad de propietarios y arrendadores de la edificación donde funciona la Personería Distrital de Cartagena presentar nuestra propuesta para el mantenimiento preventivo de los sistemas de aire acondicionado, sistema de cámaras de vigilancia y adecuaciones locativas de la edificación, en cumplimiento a lo estipulado en el literal c) de la cláusula 8 “obligaciones del arrendatario” del contrato CD-DAAL- ARR-018-2026 y, al deber de coordinación en las actividades de mantenimiento y adecuación al inmueble arrendado.

1. MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVOS DE INFRAESTRUCTURA LOCATIVA DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA PERSONERIA DISTRITAL

1. Introducción

El mantenimiento adecuado de la infraestructura es esencial para garantizar la funcionalidad, seguridad y estética del inmueble. Esta propuesta detalla un plan integral que abarca pintura interior y exterior, mantenimientos preventivos y correctivos de sistemas sanitarios y plomería, redes eléctricas, luminaria, albañilería y otras obras necesarias para el buen funcionamiento de la entidad.

2. Objetivos

- Mantener el inmueble en condiciones óptimas.

- Prevenir problemas mayores mediante un mantenimiento regular.

- Asegurar la seguridad de los ocupantes y visitantes.

3. Áreas de Mantenimiento

3.1 Pintura

- Limpieza de superficies
- Resane de imperfecciones
- Lijado y nivelación
- Aplicación de pintura a dos manos
- Uso de materiales de calidad - pintura tipo 1
- Protección de áreas y mobiliario
- Limpieza final

Mantenimiento de mobiliarios - Escritorio:

- Limpieza profunda de superficies y estructuras.
- Ajuste de tornillería y nivelación.
- Reparación menor de superficies (rayones, bordes, desprendimientos).
- Aplicación de productos protectores o retoques de pintura si aplica.

Mantenimiento de mobiliarios - Sillas de Oficina:

- Limpieza y desinfección de tapicería, brazos y espaldar.
- Ajuste de tornillería y mecanismos (altura, inclinación y rotación).
- Revisión y lubricación de partes móviles.
- Reemplazo de piezas menores (ruedas, tornillos, perillas), si se requiere.

3.1 Plomería

- Inspección y reparación de tuberías y grifos.
- Mantenimiento de sistemas de drenaje y desagües.
- Revisión de sistemas de fontanería.

3.2 Redes Eléctricas

- Inspección de cableado y conexiones eléctricas.

- Reemplazo de interruptores y enchufes defectuosos.

- Verificación de la carga eléctrica y seguridad de los circuitos.

3.3 Luminaria

- Reemplazo de bombillas y luminarias dañadas.

- Limpieza y mantenimiento de sistemas de iluminación.

- Instalación de sistemas de iluminación eficiente (LED).

3.4 Sistemas Sanitarios

- Inspección y mantenimiento de inodoros, lavamanos

- Revisión de sistemas de ventilación en áreas húmedas.

- Desinfección y limpieza de áreas sanitarias.

3.5 Albañilería

- Reparación de grietas y fisuras en paredes y techos.

- Mantenimiento de pisos y revestimientos.

- Pintura y acabado de superficies según sea necesario.

4. Plan de Trabajo

- Frecuencia: Mantenimiento preventivo trimestral y correctivo según necesidad o, de acuerdo a cronograma solicitado.

- Equipo: Personal calificado en cada área, herramientas y materiales necesarios.

5. Presupuesto

OBRAS DE ADECUACIONES Y MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INSFRAESTRUCTURA DE LA SEDE				
Ítem	**Cantidad**	**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
1	1.119,4 mts area construida	Resane, lijada, pintura a dos manos tipo 1 a todo costo	$ 19.000,00	$ 22.750.600,00
2	90	mantenimiento preventivo, correctivo de mobiliarios	$ 50.000,00	$ 4.500.000,00
3	90	mantenimiento preventivo, correctivo de sillas	$ 30.000,00	$ 2.700.000,00
4	1	Mantenimiento integral que incluye plomería, redes eléctricas, luminaria, sistemas sanitarios, albañilería y otras obras necesarias por servicio	$ 50.000,00	$ 50.000,00
			Subtotal	$ 30.000.600,00
			Administración 15%	$ 4.500.090,00
			Utilidad 10%	$ 3.000.060,00
			Imprevistos 5%	$ 1.500.030,00
			IVA 19% sobre utilidad	$ 570.011,40
			Total	**$ 39.570.791,40**

Se propone un valor global estimado por **TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON CUARENTA CENTAVOS ($39'570.791,40.00)** del cual se descontarán los montos correspondientes a cada uno de los arreglos que se soliciten por concepto de actividades de mantenimiento. Estos descuentos se aplicarán previa verificación técnica y validación por parte del supervisor del contrato.

2. PROPUESTA MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE AIRE ACONDICIONADO TIPO MINISPLIT

Objetivo de la Propuesta

Nuestro objetivo es proporcionar un mantenimiento preventivo regular que minimice la probabilidad de fallas, maximice la eficiencia energética y prolongue la vida útil de sus sistemas de aire acondicionado.

Servicios Incluidos

El mantenimiento preventivo que proponemos incluye, pero no se limita a:

1. **Inspección general del sistema**:
    - Verificación del estado de los componentes eléctricos y mecánicos.

- Comprobación de los niveles de refrigerante.

2. **Limpieza de filtros**:
    - Limpieza o reemplazo de filtros de aire para asegurar una circulación adecuada y mejorar la calidad del aire.
3. **Limpieza de serpentines**:
    - Desinfección de los serpentines evaporadores y condensadores para optimizar la transferencia de calor.
4. **Revisión de drenajes**:
    - Limpieza de bandejas y líneas de drenaje para evitar obstrucciones.
5. **Verificación de termostatos y controles**:
    - Ajuste y calibración de termostatos para garantizar un control preciso de la temperatura.
6. **Informe de diagnóstico**:
    - Entrega de un informe detallado con observaciones, recomendaciones y acciones realizadas.

Frecuencia del Servicio

Recomendamos realizar este mantenimiento preventivo cada sesenta (60) días, lo que permitirá asegurar el funcionamiento eficiente de sus sistemas de aire acondicionado.

Beneficios

- **Ahorro en costos energéticos**: Un sistema bien mantenido consume menos energía.
- **Mayor durabilidad**: Previene fallas inesperadas y extiende la vida útil de los equipos.
- **Mejor calidad del aire**: Asegura un ambiente saludable para todos.

PROPUESTA MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE AIRE ACONDICIONADO TIPO MINISPLIT

El mantenimiento correctivo es un tipo de mantenimiento realizado por los técnicos para corregir un mal funcionamiento de equipos y maquinarias. Su objetivo es restablecer el buen estado de funcionamiento y el nivel de rendimiento especificado de los equipos de aire acondicionado de su entidad. El mantenimiento correctivo se pone en marcha cuando ya se ha producido un fallo en la máquina.

Objetivo principal	Para restablecer la operatividad del Aire acondicionado tipo Minisplit
Naturaleza de la tarea	No planificado y no programado
Frecuencia	Cada vez que el equipo presente fallas en su funcionamiento o lo requiera
Protocolo general	Implementar reparaciones: sustitución de piezas, remontaje, ajuste y pruebas el cual consiste en tres pasos:

- **Revisión:** restablecer el equipo a un estado satisfactorio basado en las normas de mantenimiento y en la técnica de «inspeccionar y reparar sólo lo necesario».
- **Reconstruir** Desmontar por completo, inspeccionar todas las piezas, reparar o sustituir los elementos desgastados, volver a montar y probar el Aire acondicionado para devolverlo lo más parecido posible al estado original o nuevo en cuanto a su aspecto, rendimiento y vida útil**.**
- **Salvamento:** disponer de materiales que ya no son reparables o utilizables
- **Informe de diagnóstico**: Se entregará un informe detallado con observaciones, recomendaciones y acciones realizadas.

Inversión

Se propone un valor global estimado de **DIEZ MILLONES DE PESOS** ($10´000.000) del cual se descontarán los montos correspondientes a cada uno de los arreglos que se soliciten por concepto de corrección derivada de actividades de mantenimiento correctivo. Estos descuentos se aplicarán previa verificación técnica y validación por parte del supervisor del contrato.

PROPUESTA MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE SISTEMA CIRCUITO DE CAMARAS DE VIGILANCIA

La seguridad es un aspecto fundamental en cualquier entidad, ya que protege tanto a las personas como a los bienes materiales. En este contexto, las cámaras de seguridad se han convertido en una herramienta esencial para la vigilancia y el monitoreo de espacios. Sin embargo, la efectividad de estos dispositivos depende en gran medida de su correcto funcionamiento y mantenimiento.

El mantenimiento preventivo de las cámaras de seguridad es una práctica que busca garantizar su operatividad y prolongar su vida útil. A través de un programa estructurado de inspecciones y cuidados regulares, se pueden identificar y corregir potenciales fallos antes de que se conviertan en problemas significativos. Esta propuesta tiene como objetivo establecer un plan de mantenimiento preventivo que asegure el óptimo rendimiento de las cámaras de seguridad, minimizando así los riesgos asociados a fallos en la vigilancia.

A lo largo de este documento, se detallarán las actividades a realizar, la frecuencia de mantenimiento, los recursos necesarios y los beneficios que se obtendrán de la implementación de este plan.

Con el fin de fortalecer la seguridad y la confianza en nuestras instalaciones, es imperativo adoptar un enfoque proactivo que garantice que nuestras cámaras de seguridad funcionen de manera efectiva en todo momento. El mantenimiento preventivo de las cámaras de seguridad es fundamental para garantizar su correcto funcionamiento y asegurar la vigilancia continua en las instalaciones de la Personería Distrital de Cartagena. Esta propuesta detalla un plan de mantenimiento que busca maximizar la efectividad del sistema de seguridad y minimizar el riesgo de fallos.

Objetivos del Mantenimiento Preventivo de las cámaras de seguridad de la Personería Distrital de Cartagena

- Asegurar el funcionamiento óptimo de las cámaras de seguridad.
- Prevenir fallos técnicos y prolongar la vida útil del equipo.
- Garantizar la calidad de las imágenes y la cobertura de las áreas vigiladas.
- Cumplir con normativas y estándares de seguridad.

Servicios Incluidos

El mantenimiento preventivo que proponemos incluye, pero no se limita a:

1. **Inspección Visual:**

- Revisión del estado físico de las cámaras (sin daños visibles, suciedad).
- Comprobación de la alineación y el enfoque de las cámaras.
- Verificación de la instalación y el soporte de las cámaras.

2. **Limpieza de Equipos**

- Limpieza de lentes y carcasas de las cámaras para evitar obstrucciones y asegurar imágenes claras.
- Verificación y limpieza de los cables y conexiones para prevenir fallos eléctricos

3. **Verificación de Funcionamiento**

Prueba de encendido y funcionamiento de cada cámara.

- Comprobación de la grabación y almacenamiento de imágenes.
- Validación del correcto funcionamiento de los sistemas de notificación y alarmas.

4. **Frecuencia del Mantenimiento**

- Se recomienda realizar el mantenimiento preventivo de las cámaras de seguridad de manera semestral.

SOLUCA SOLUCIONES CONSTRUCCIONES Y ACABADOS S.A.S

Nit: 900.921.345-2

1. OBRAS DE MANTENIMIENTO DE AIRES ACONDICIONADOS Y CÁMARAS DE SEGURIDAD.				
N° de equipos	**Servicios**	**DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
6	6	Mantenimiento preventivo de aire minisplit de 60.000 BTU	$ 110.000,00	$ 3.960.000,00
4	6	Mantenimiento preventivo de aire minisplit de 30.000 BTU	$ 110.000,00	$ 2.640.000,00
3	6	Mantenimiento preventivo de aire minisplit de 24.000 BTU	$ 110.000,00	$ 1.980.000,00
5	6	Mantenimiento preventivo de aire minisplit de 18.000 BTU	$ 110.000,00	$ 3.300.000,00
2	6	Mantenimiento preventivo de aire minisplit de 12.000 BTU	$ 110.000,00	$ 1.320.000,00
4	6	Mantenimiento preventivo de aire minisplit de 9.000 BTU	$ 110.000,00	$ 2.640.000,00
24	Global	Mantenimientos correctivos de aires con bolsa de repuestos	$ 10.000.000,00	$ 10.000.000,00
16	2	Mantenimiento preventivo de cámaras IP Poe	$ 30.000,00	$ 960.000,00
			Subtotal	$ 26.800.000,00
			Administración 15%	$ 4.020.000,00
			Utilidad 10%	$ 2.680.000,00
			Imprevistos 5%	$ 1.340.000,00
			IVA 19% sobre utilidad	$ 509.200,00
			Total	**$ 35.349.200,00**

La inversión total para el mantenimiento preventivo y correctivo de Aires acondicionados y de su circuito de cámaras de vigilancia es de **TREINTA Y CINCO MIL MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($35.349.200,00)**

CONCLUSIÓN

Estamos comprometidos a ofrecer un servicio de calidad y a trabajar de la mano con la personería Distrital de Cartagena para garantizar la satisfacción en el mantenimiento de la edificación, sus aires acondicionados y cámaras de vigilancia.

Este plan de mantenimiento integral ayudará a preservar la infraestructura del inmueble, asegurando su funcionalidad y seguridad a largo plazo y se garantiza al arrendatario relevarse de cualquier responsabilidad por deterioro de la edificación o su mobiliario al ser realizada las actividades de mantenimiento por el propio arrendatario.

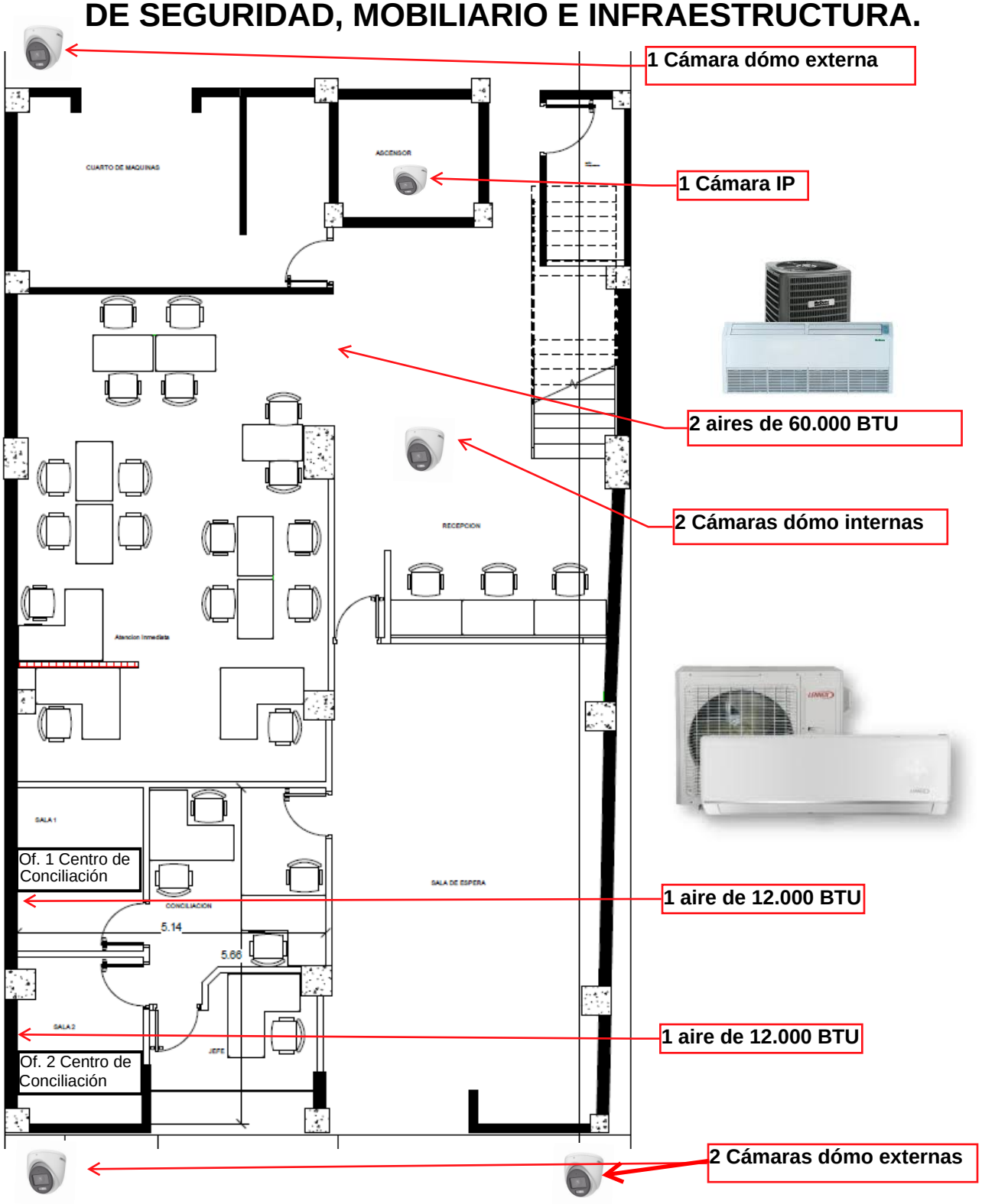
Quedamos a su disposición para atender cualquier inquietud con respecto a esta propuesta.

Agradecemos su atención y esperamos poder colaborar con ustedes.

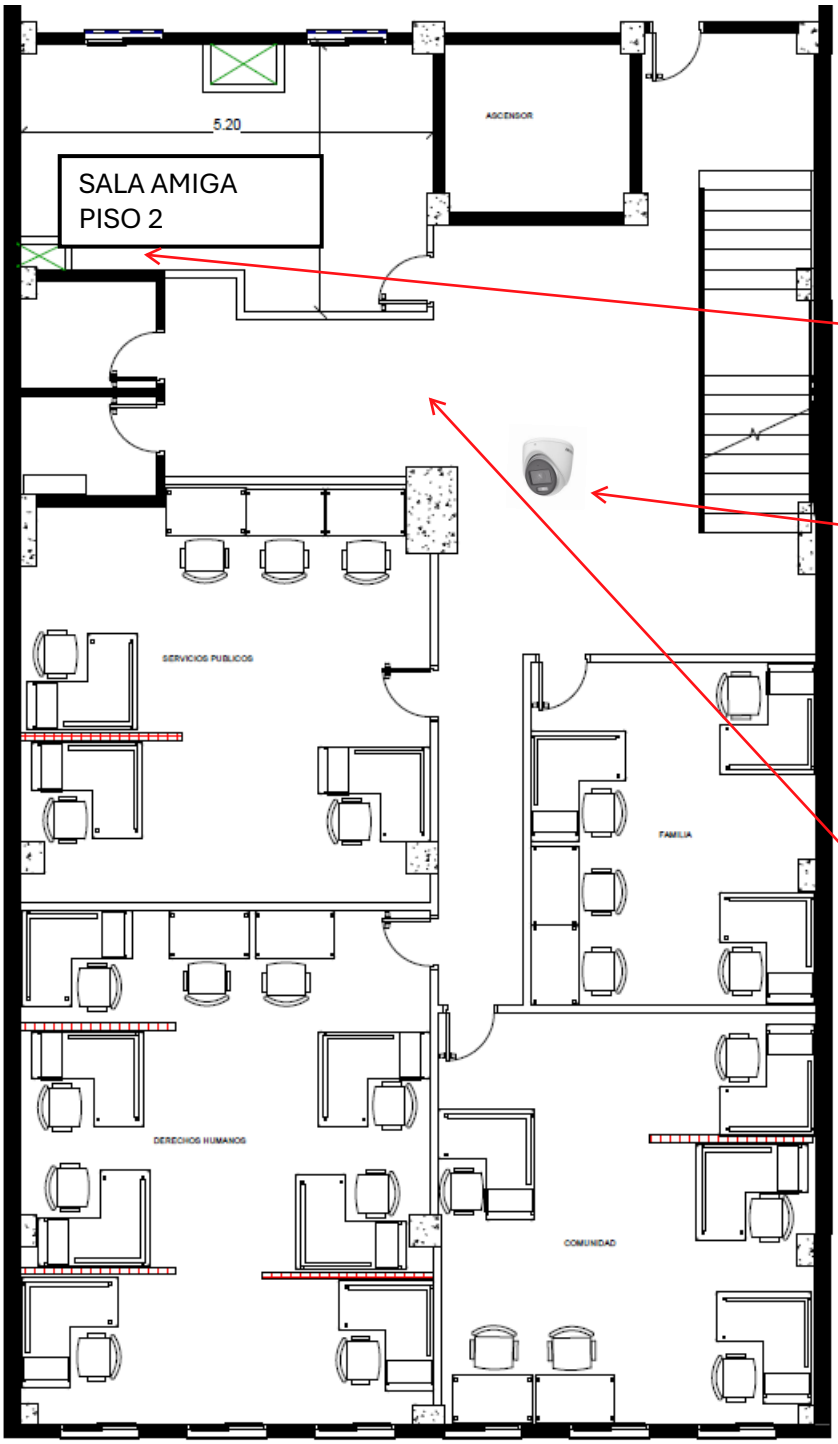
Atentamente,

ANTONIO CARLOS ECHENIQUE PEÑA.
Rep. Legal de SOLUCA SOLUCIONES CONSTRUCCIONES Y ACABADOS S.A.S
Nit: 900.921.345-2

MANTENIMIENTO DE AIRES ACONDICIONADOS, CÁMARAS DE SEGURIDAD, MOBILIARIO E INFRAESTRUCTURA.



PLANTA 1





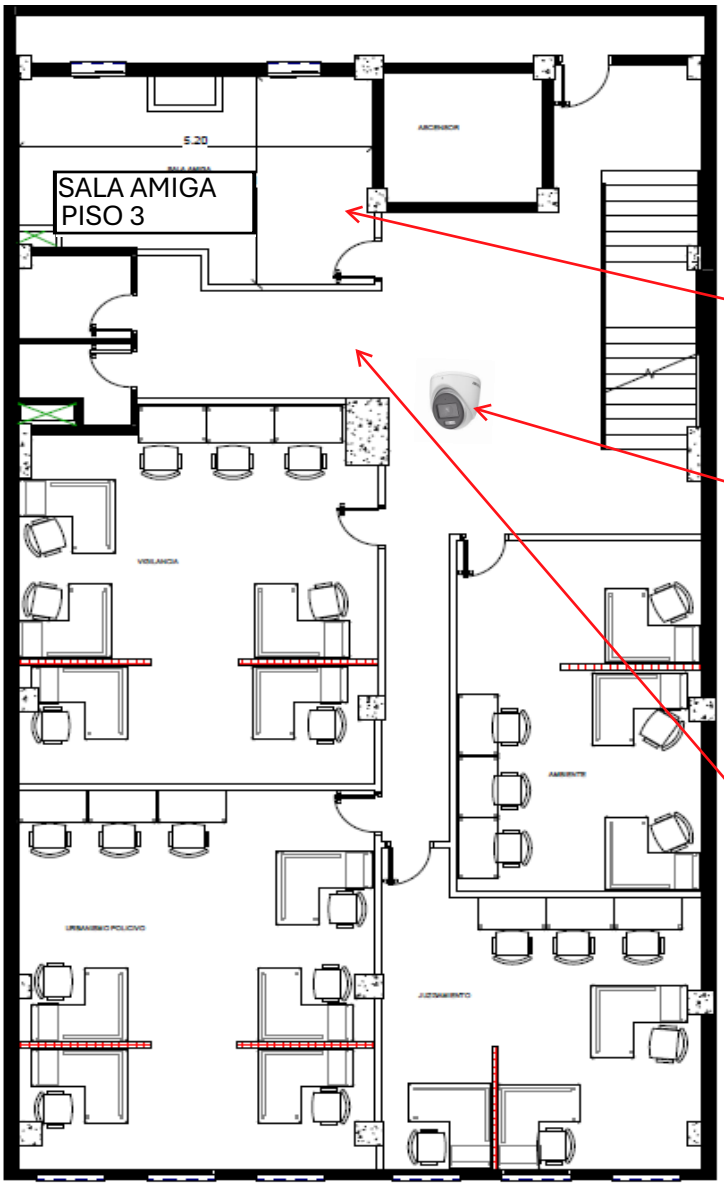
1 aire de 18.000 BTU

2 Cámaras dómo internas



2 aires de 60.000 BTU

PLANTA 2





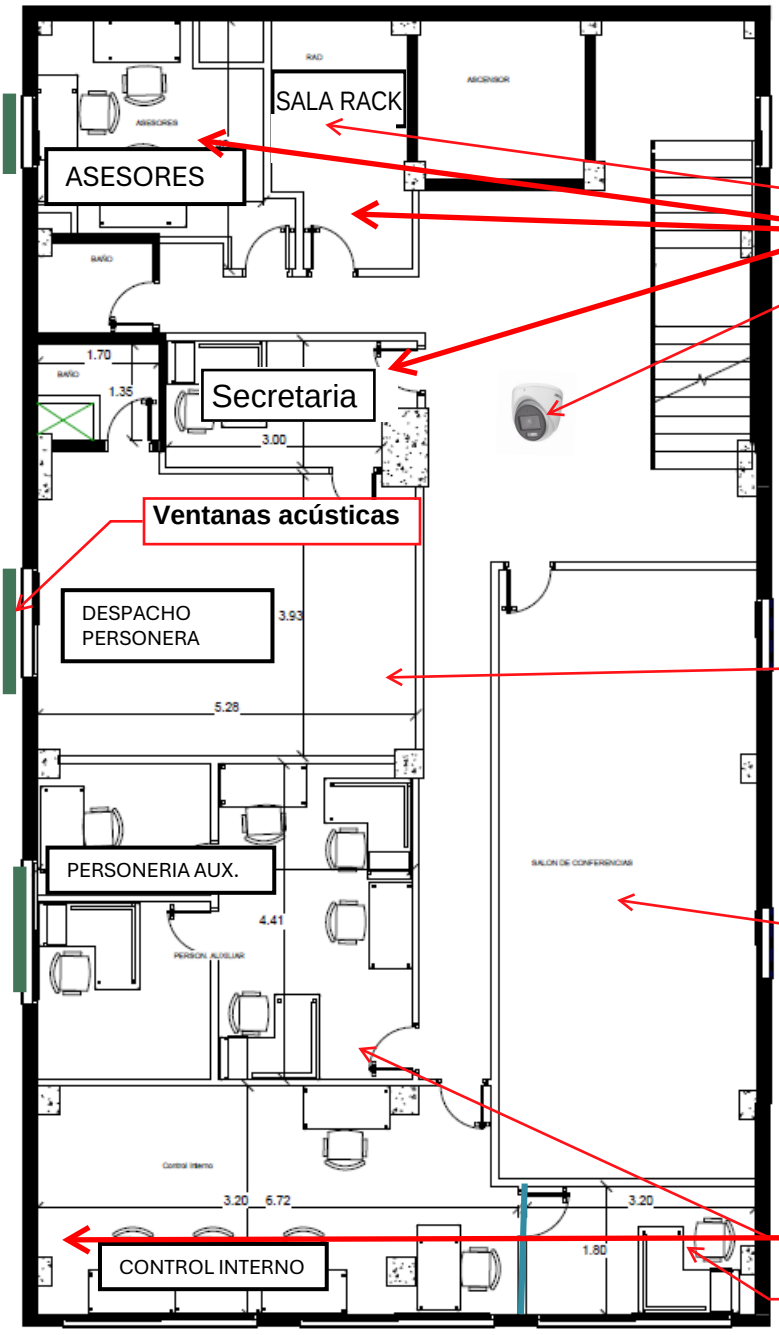
1 Aire de 18.000 BTU

2 Cámaras domo internas



2 aires de 60.000 BTU

PLANTA 3





3 Aires de 9.000 BTU

2 Cámaras domo internas



1 Aire de 18.000 BTU



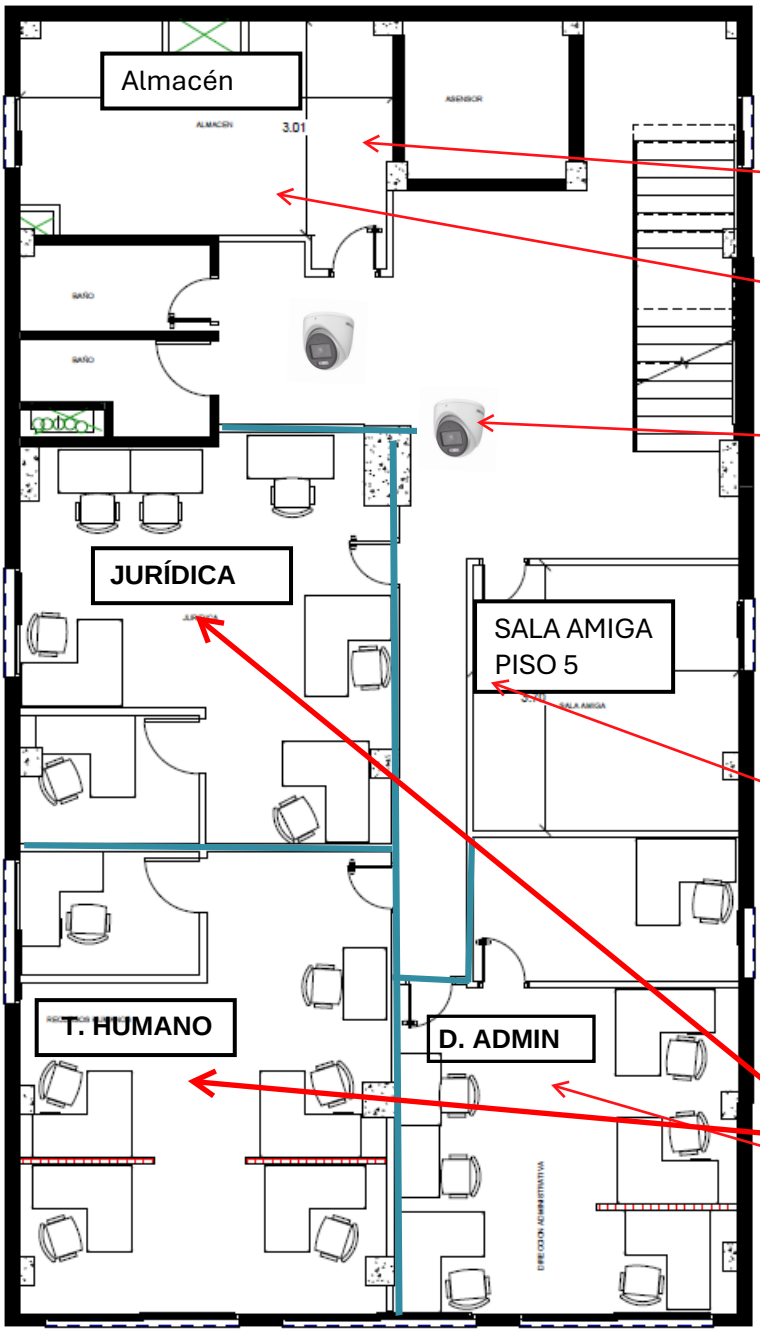
1 Aire de 30.000 BTU



2 Aires de 24.000 BTU

1 Aire de 9.000 BTU

PLANTA 4





1 Aire de 18.000 BTU

1 Cámara domo interna

2 Cámaras domo interna

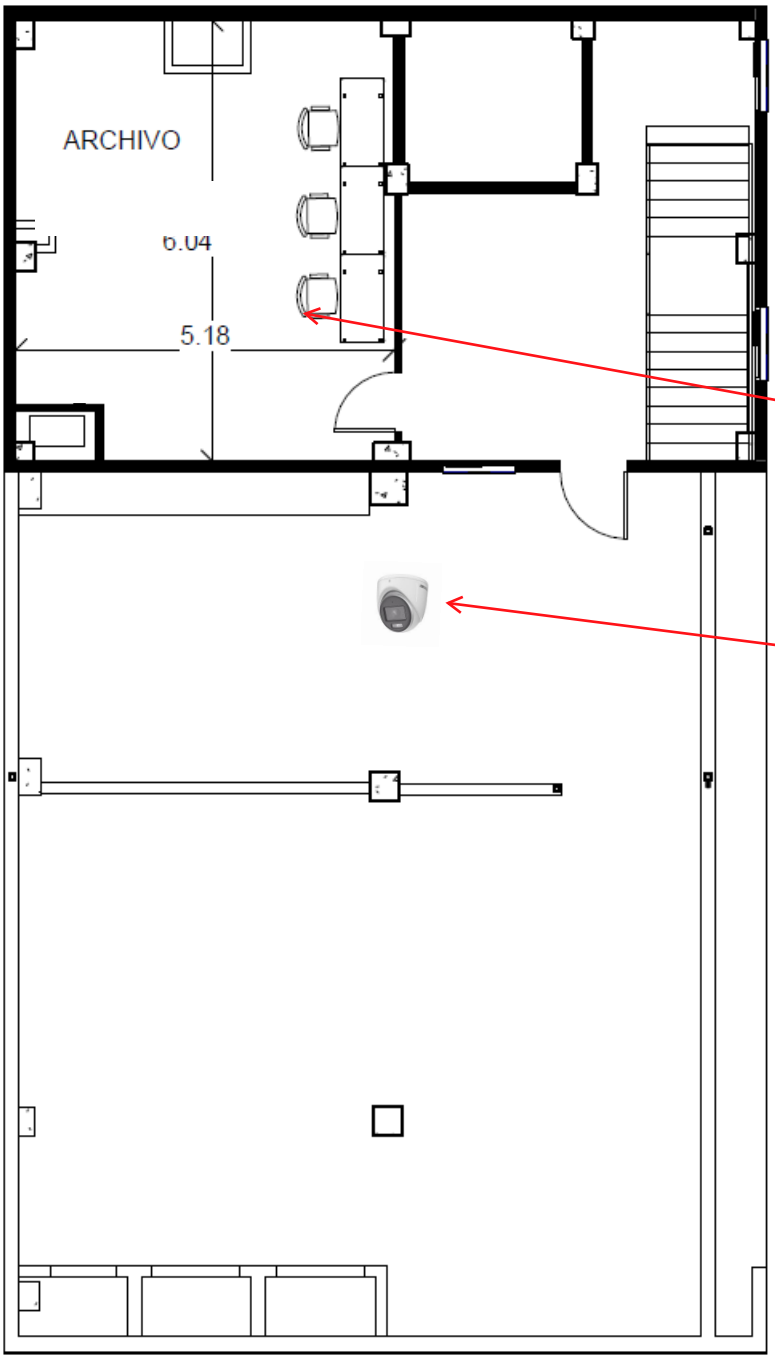


1 Aire de 18.000 BTU



3 Aires de 30.000 BTU

PLANTA 5





1 Aire de 24.000 BTU

1 Cámara domo interna

PLANTA 6

Cartagena de Indias D.T. y C 09 de enero 2026

Señor
ANTONIO CARLOS ECHENIQUE PEÑA
Representante Legal
SOLUCA SOLUCIONES CONSTRUCCIONES Y ACABADOS S.A.S
Nit: 900.921.345-2

Asunto: Solicitud de diagnóstico técnico y plan de acción para proyectos de mantenimiento y adecuaciones locativas.

Por medio de la presente la Personería Distrital de Cartagena solicita un diagnóstico y cotización detallada que contemple:

- Estado actual de los equipos de aire acondicionado y del sistema de cámaras de seguridad.
- Evaluación de las condiciones locativas de la sede, con énfasis en el estado de las pinturas interiores y exteriores.
- Cronograma desglosado por fases de ejecución para cada una de las actividades propuestas.
- Relación de recursos humanos y técnicos necesarios para la implementación de los trabajos.

Lo anterior, con el fin de proceder con la planeación interna, verificación de viabilidad y posterior formalización del proceso contractual correspondiente.

Agradezco su pronta respuesta y quedamos a disposición para coordinar una visita técnica que permita recabar la información requerida.

Atentamente,

IVAN GRANDETT QUINTANA
Director Administrativo
Personería Distrital de Cartagena