Sociedad Tequendama

Bogotá, 16 de diciembre de 2025

Señores
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA DE GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO SEDE CIÉNAGA DE ORO - CÓRDOBA

Respetado Señores, reciban un cordial saludo de la SOCIEDAD TEQUENDAMA.:

Por medio de la presente, nos permitimos poner a disposición del SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE – SENA todas las capacidades jurídicas, técnicas, comerciales, administrativas, financieras de la SOCIEDAD TEQUENDAMA para la GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO del asunto.

Nuestro principal objetivo es contribuir al desarrollo y crecimiento de la infraestructura física del SENA. En virtud de lo anterior, presentamos la presente propuesta, así:

1. ¿QUIÉNES SOMOS?

La SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A. - SHT, es una sociedad anónima de economía mixta con régimen de las empresas industriales y comerciales del Estado, del orden nacional, vinculada al Ministerio de Defensa. Autorizada por la Ley 83 de 1947 y cuyo acto de constitución es la escritura pública 7.589 de 1948 (Notaría Segunda), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente.

Su propósito fundacional es el de acrecentar y consolidar un patrimonio para sus grupos de interés y como legado para el personal de las Fuerzas Militares con asignación de retiro y sus familias, por medio de la **gestión de activos, la realización de inversiones y la promoción negocios**, orientados a aunar esfuerzos en la generación de valor y a promover soluciones a las entidades públicas a través de sinergias empresariales y gubernamentales, empleando para esto, sus diversas Unidades Estratégicas de Negocio.

Su objeto social consiste en la **gestión de activos empresariales tangibles o intangibles, propios o de terceros**, ubicados en Colombia o en el exterior, partiendo de su tradicional actividad hotelera. En el desarrollo de su objeto social, la SHT podrá ejecutar, con sujeción a las normas generales y

especiales que regulen cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las actividades gestión inmobiliaria, dentro las cuales se incluyen: consultorías, asesorías, estructuración y desarrollo de proyectos de infraestructura física y tecnológica, gerencia, administración, comercialización, explotación, operación y mantenimiento de activos y demás servicios asociados.
En desarrollo de su objeto la SHT podrá realizar inversiones, promover y gestionar negocios, asociarse o ser accionista de otras sociedades públicas o privadas nacionales o extranjeras, pudiendo tener participación en las mismas. Así, mismo, generar alianzas para el diseño y ejecución de proyectos y el suministro de bienes o servicios relacionados, directa o indirectamente, con su objeto.

Por otra parte, gracias a su naturaleza jurídica y a su régimen especial de contratación, así como a las nuevas ventajas que supone el Plan Nacional de Desarrollo (PND) del Gobierno nacional, la SHT toma una ventaja competitiva como articulador y dinamizador entre el GSED -sector público, en general-, y el privado. De esa forma, crea sinergias ancladas en experiencia, capacidades y recursos, que complementen y se orienten a atender las necesidades de las entidades públicas y a desarrollar proyectos de interés estratégicos para las mismas.

Considerando lo anterior, la SHT pone a disposición su Unidad de Gestión Inmobiliaria – **ESPACIOS TEQUENDAMA**, cuyo objetivo principal es incrementar la productividad y valor de los bienes inmuebles de las entidades públicas, así como el fortalecimiento de la gestión de los mismos, a través del aprovechamiento de las capacidades y recursos del sector privado y del GSED, llevando a cabo actividades de gerenciamiento, promoción, administración, explotación, operación, conservación y desarrollo.
De esa forma, se facilita la generación de "Economías Colaborativas" que permiten, junto a su red de aliados, generar valor a la gerencia de proyectos y gestión de las entidades, encontrando y destinando recursos para el desarrollo de sus bienes inmuebles e infraestructura.

2. PORTAFOLIO DE SERVICIOS - UNIDAD DE GESTIÓN INMOBILIARIA ESPACIOS TEQUENDAMA

La Unidad de Gestión Inmobiliaria pone a disposición sus capacidades, cuyos objetivos se centran en:

i. Gerencia integral de proyectos
ii. La gestión sostenible de inmuebles, recursos y patrimonio.
iii. La mitigación de riesgos jurídicos, financieros y de infraestructura para los inmuebles.
iv. El fomento de valor de las sinergias entre entidades del Estado.

v. El fortalecimiento de la productividad a través del reposicionamiento y la articulación sinergias empresariales del sector.

En consecuencia, ofrece el siguiente portafolio de servicios:

a) GERENCIA DE PROYECTOS

Apoyamos a nuestros clientes en la planeación integral, monitoreo y control de todas las fases de los proyectos, con una gestión administrativa, comercial, técnica, legal, financiera con el fin de garantizar eficiencias en los proyectos, siguiendo los lineamientos del Project Management Institute (PMI), a cargo de su equipo, con el direccionamiento y apoyo de la Project Management Office (PMO) de la SOCIEDAD TEQUENDAMA.

b) GESTIÓN DE ACTIVOS Y RECURSOS, PROPIOS Y DE TERCEROS

Trabajamos para potenciar el valor que generan los activos de nuestros clientes, desarrollando actividades de gerencia, operación propia o con aliados estratégicos, y comercialización. Dentro de estos activos se pueden mencionar gestión de recursos para inversión en infraestructura, gestión centros comerciales, edificios de oficinas, parqueaderos, locales, oficinas, unidades de alojamiento, entre otros.

c) PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y DE PROYECTOS PRODUCTIVOS

Identificamos oportunidades y gestionamos proyectos inmobiliarios (proyectos hoteleros, residenciales, comerciales, de oficinas, etc.) y productivos (ganaderos, agroforestales, piscicultura, apicultura, bonos de carbón, entre otros) en todas sus fases, desde su inicio hasta su finalización, de tal forma que se maximice el valor de los activos de nuestros clientes. Para esto, prestamos servicios de:

- Estructuración de proyectos inmobiliarios: identificación y priorización de proyectos de interés, evaluación de oportunidades, desarrollo de estructuración y factibilidad técnica, jurídica, financiera, definición de modelos de negocio y análisis de alternativas, diseño de instrumentos jurídicos, definición de vehículos financieros.

- Promoción inmobiliaria: Representante del cliente, obtención de capital de inversión, constitución y administración de fiducias, comercialización, promoción y elaboración de Teasers de inversión.

- Ejecución del proyecto: Planeación y control de actividades, gestión integral de trámites, licencias y permisos, contratación de estudios y diseños, contratación de obras e interventorías, gestión integral de los proyectos durante su ejecución, monitoreo y control.

- Entrega y puesta en marcha: realizamos el cierre de proyectos, liquidación de contratos, verificación de funcionamiento y puesta en marcha, gestión documental, direccionamiento en apertura e inicio de operaciones.

d) SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Junto a los servicios ya señalados, atendemos las necesidades de nuestros clientes con la prestación de servicios complementarios como:

- **Gestión jurídica:** estudios normativos, definición de instrumentos jurídicos, titularización, saneamiento jurídico y avalúos.

- **Gestión catastral:** levantamiento de inventarios y registros catastrales.

- **Facility Management:** desarrollamos actividades como operación y comercialización, reparaciones y servicios locativos, mantenimiento, limpieza y cafetería, gestión ambiental y de residuos, entre otros, con el fin de incrementar la eficiencia en los procesos de nuestros clientes, y que estos puedan enfocarse en sus objetivos misionales.

- **Asesorías:** en modelos de negocio y estrategias operacionales, entre otros.

Nuestro portafolio de servicios se rige por cuatro principios:

- Propiedad de activos: al momento de gestionar, promover, desarrollar y administrar activos, siempre estaremos enfocados en mantener la propiedad de dichos activos por parte de nuestros clientes, ya que esto representa una importante ventaja de negociación con aliados, inversionistas y demás actores involucrados.

- **Sostenibilidad:** junto con la sostenibilidad ambiental, económica y social, los servicios que adelantemos se enfocarán en proponer y desarrollar soluciones autosustentables, de tal forma que nuestros proyectos se mantendrán así mismos durante el tiempo y no serán una carga futura para nuestros clientes.

- **Productividad:** nos enfocamos en identificar, evaluar y diseñar diferentes alternativas que permitan obtener el mayor beneficio posible para nuestros clientes.

- **Confianza:** acrecentar y mantener la confianza de nuestros clientes en nosotros es fundamental, por esto ofrecemos servicios enfocados en atender sus necesidades, velar por sus intereses y proporcionarles soluciones beneficiosas, además de mantener con ellos una comunicación estrecha.

3. NUESTRA EXPERIENCIA

Contamos con una amplia red de aliados en diferentes sectores económicos con quienes cumplimos 75 años de historia construyendo país, en desarrollo de actividades turísticas, hoteleras, gastronómicas, logísticas e inmobiliarias, orientadas a la maximización de la productividad de los activos y su sostenibilidad.

Dentro la experiencia de la SOCIEDAD TEQUENDAMA en Gerencia de Proyectos se puede destacar:

CLIENTE	NÚMERO DE CONTRATO	SERVICIO	TIPOLOGÍA	OBJETO	ESTADO
ARMADA	0021-ARC-CBNL01-2023	Gerencia de proyectos Financiación	CONVENIO	LAS PARTES ACUERDAN AUNAR ESFUERZOS JURÍDICOS, TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS PARA LA GESTIÓN, ADMINISTRACIÓN, RECUPERACIÓN, RESTAURACIÓN Y LA RECONSTRUCCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE LA BASE NAVAL NO. 1 ARC "BOLÍVAR" RELACIONADAS CON SU INFRAESTRUCTURA, DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO A DEL PRESENTE ACUERDO.	Liquidado
CASUR	CO24000204-GAC	Gerencia de proyectos	CONTRATO	GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO "FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA FÍSICA DE LOS INMUEBLES DE CASUR PARA SU RENTABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD NACIONAL" ETAPA I, VIGENCIA 2024	En Ejecución
	CO24000266-GAC	Gerencia de proyectos	CONTRATO	GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO "FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA FÍSICA DE LOS INMUEBLES DE CASUR PARA SU RENTABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD NACIONAL "ETAPA II, VIGENCIA 2024"	En Ejecución

Sociedad Tequendama

CLIENTE	NÚMERO DE CONTRATO	SERVICIO	TIPOLOGÍA	OBJETO	ESTADO
INDUMIL	1-224/2024	Gerencia de proyectos	CONTRATO	GERENCIA INTEGRAL PARA LA ACTUALIZACIÓN, REMODELACIÓN, ADECUACIÓN LOCATIVAS, DOTACIÓN DE MOBILIARIO Y DE EQUIPOS DE COCINA DE LAS ÁREAS DE COMEDOR Y COCINA, ASI COMO DEL SALÓN VIP DEL EDIFICIO DE LA INDUSTRIA MILITAR.	En Ejecución
EJÉRCITO NACIONAL	275 -COADE-DICRE-CENACINGENIEROS-2024	Gerencia de proyectos	CONTRATO	CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS, TÉCNICOS, FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS PARA LA GERENCIA INTEGRAL Y OPERACIÓN DEL PROYECTO DE INVERSIÓN DENOMINADO "FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DE LA FUERZA, VETERANOS Y SUS FAMILIAS DEL EJÉRCITO NACIONAL- PROYECTO SAN PEDRO"	En Ejecución
	271-COADE-DICRE-CENACINGENIEROS-2025	Gerencia de proyectos	CONTRATO	realizar LA GERENCIA INTEGRAL DE LOS RECURSOS PARA EL DESARROLLO DE LA PRIMERA FASE DEL PROYECTO DE FORTALECIMIENTO DEL BIENESTAR PARA EL PERSONAL DE LA FUERZA, VETERANOS Y SUS FAMILIAS DEL EJÉRCITO NACIONAL- PROYECTO SAN PEDRO, A EJECUTAR EN LA VIGENCIA 2025	En Ejecución
DEFENSA CIVIL	153 de 2022	Gerencia de proyectos	CONVENIO	LAS PARTES ACUERDAN AUNAR ESFUERZOS CONSISTENTES EN CELEBRAR UN CONVENIO INTERADMINISTRATIVO MARCO PARA EL FORTALECIMIENTO Y	Liquidado

CLIENTE	NÚMERO DE CONTRATO	SERVICIO	TIPOLOGÍA	OBJETO	ESTADO
				DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA DEFENSA CIVIL COLOMBIANA.	
	063 DE 2025	Gerencia de proyectos	CONTRATO	REALIZAR LA GERENCIA INTEGRAL Y/O ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DEL ESTADO PARA REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE SEDE GUAJIRA (RIOHACHA), ASÍ COMO LA INTERVENTORÍA DE OBRA A LOS CONTRATOS DERIVADOS DE DICHA SEDE PARA LA DEFENSA CIVIL COLOMBIANA A NIVEL NACIONAL.	En Ejecución
SHT	N/A	Estructuración, Gerencia de Estudios, diseños Construcción, dotación y mobiliario	PROYECTO PROPIO	Desarrollar estudios, diseños, adecuación y mobiliario del proyecto Showroom en el piso 4 de la Torre Monserrate, del Hotel Tequendama. Proyecto de coworking de 1.000 m2 con 150 puestos de trabajo y salas de reuniones	En Operación
SHT	N/A	EstructuraciónGerencia de estudios, diseños, construccióndotación, mobiliario, comercialización, operación	PROYECTO PROPIO	Estructuración, gerencia de estudios, diseños, construcción, dotación, mobiliario, comercialización, operación de complejo turístico en lote predio de la ST en Pozos Colorados, Santa Marta.Levantamiento de capital.Proyecto con: hotel 108 habitaciones, coliving 80 unidades, vivienda turística 49 unidades.	En Ejecución

CLIENTE	NÚMERO DE CONTRATO	SERVICIO	TIPOLOGÍA	OBJETO	ESTADO
CAJA HONOR	31 DE 2025	Gerencia de proyectos	CONTRATO	PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE PREFACTIBILIDAD DE LA GESTIÓN DE LOS LOTES CON MATRICULA INMOBILIARIA 307-3854, 307-35833, 307-35834 y 307-35835 UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT Y RICAURTE, EN TITULARIDAD DE LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA CON EL FIN DE DETERMINAR LA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO MAS CONVENIENTE BASADA EN LOS INDICADORES FINANCIERO QUE MIDAN LA RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN"	En Ejecución

PROYECTO INFRAESTRUCTURA DEFENSA CIVIL







Sociedad Tequendama

PROYECTO COLISEO ARMADA NACIONAL



PROYECTO COWORKING MARCA REGUS





Nuestras líneas de negocio son:

Tequendama Hoteles · Gastronomía Tequendama · Espacios Tequendama · Tequendama Parking · Soluciones Tequendama

Cra 13 N° 26 -30 4 Piso, Bogotá
sociedadtequendama.com

PROYECTO COWORKING MARCA PROPIA



4. ALCANCE DE LAS ACTIVIDADES

A continuación, se presentan las condiciones propuestas para el proyecto CIÉNAGA DE ORO en el Departamento de CÓRDOBA:

4.1. OBJETO:

Gerencia integral para la construcción de la nueva sede del SENA en CIÉNAGA DE ORO en el Departamento de CÓRDOBA.

4.2. ALCANCE:

La GERENCIA INTEGRAL desarrollada por ESPACIOS TEQUENDAMA, tendrá bajo su gestión el desarrollo de las siguientes actividades del proyecto:

- Construcción
- Dotación

- Interventoría para la construcción y dotación

Para dar un apoyo efectivo al SENA la gerencia se debe desarrollar un enfoque integral, entendido como la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades de un proyecto para alcanzar los objetivos del mismo. Dicha gerencia se realizará teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

La gerencia integral implica la planeación, organización, dirección y el control de todas las actividades, funciones o tareas, de una forma organizada eficiente y eficaz.

Permite garantizar de manera centralizada la gestión de dirección, administración y control del desarrollo del proyecto.

Implica el apoyo en actividades de índole administrativo, legal, ético, y económico-financiero, de conformidad con las políticas, acuerdos y decisiones del cliente.

En la gerencia es factible el desarrollo unificado de actividades tales como revisión y definición junto con el cliente de factores clave como alcance, presupuesto, tiempo de los proyectos, supervisión y seguimiento de la ejecución de contratos y los proyectos, acompañamiento técnico, control y manejo de inversiones de recursos para el proyecto, elaboración de reglas de participación y términos de referencia para la contratación, realización de procesos de selección de oferentes, evaluación jurídica, técnica y económica de ofertas, selección y aceptación de ofertas, celebración de contratos, cierre y liquidación de los contratos derivados y de convenios.

Así mismo, la gerencia permite canalizar recursos en cada una de las fases, y manejar cada uno de éstos con la independencia requerida o reajustar las líneas presupuestales. También puede aplicarse a cualquiera de las fases del proyecto -preparatoria, de ejecución, de evaluación y liquidación o actividades específicas de alguna de ellas.

Por lo anterior, ESPACIOS TEQUENDAMA propone desarrollar la GERENCIA INTEGRAL del proyecto a través de las siguientes fases:

a) PLANEACIÓN

Inmobiliaria ESPACIOS TEQUENDAMA hará una planeación estratégica de las actividades requeridas por el proyecto para llevarlo a un feliz término, con base en las necesidades del SENA. Esto se llevará a cabo a través de un plan de trabajo que comprenda los componentes técnicos, administrativos y financieros para su correcta ejecución y cumplimiento. Dentro las actividades a desarrollar se contemplan:

- Levantamiento de necesidades del cliente, los cuales serán base para el desarrollo del proyecto.
- Diagnóstico de la información existente. Revisión del estado de avance de diseños, licencias, trámites, permisos, así como de las condiciones actuales del predio.
- Elaboración del plan de gestión del proyecto. Este será la carta de navegación de la gerencia y contemplará:
    - Alcance a desarrollar. Actividades que deben desarrollarse para que el proyecto llegue a feliz término.
    - Presupuesto. Se establece el presupuesto inicial y metodología de control y seguimiento.
    - Cronograma. Se establece el cronograma inicial del proyecto, el cual será la línea base de control y seguimiento.
    - Riesgos. Identificación de riesgos y estrategias de gestión.
    - Alianzas requeridas. Identificación de las alianzas que deben ser constituidas mediante proceso de contratación derivada, así como las condiciones que deben cumplir los aliados que serán seleccionados.

b) CONTRATACIÓN DERIVADA

Con base en la información anterior, se lleva a cabo el proceso de selección de ALIADOS ESTRATÉGICOS, a través del MANUAL DE NEGOCIOS de la SHT, para lo cual se adelantarán las siguientes actividades:

Para cada uno de estos contratos, la gerencia se encargará de:

- Diseño de proceso de selección, donde se establecen entre otros requerimientos técnicos, financieros y jurídicos que los aliados estratégicos deben cumplir según las necesidades del proyecto.
- Análisis de ofertas y selección de aliados.
- Gestión contractual, como contratos, pólizas y demás elementos necesarios para blindar el proyecto.

c) EJECUCIÓN, CONTROL Y SEGUIMIENTO

En esta fase nuestros esfuerzos se centrarán en gestionar y supervisar todos componentes técnicos, jurídicos, financieros y administrativos del proyecto, así como a los ALIADOS ESTRATÉGICOS vinculados al proyecto, sus equipos de trabajo, entregables, cumplimientos, etc. Así mismo se gestionarán los stakeholders que hacen parte del proyecto. Hacen parte integral de esta

fase el control del alcance, el tiempo y el costo del proyecto de acuerdo con lineamientos previamente acordados, así como:

- Gestión del cumplimiento contractual de los aliados y contratistas, a lo largo de todo el proyecto, minimizando riesgos legales y protegiendo los intereses de la entidad.
- Monitoreo y control de las actividades y cronograma. Diseño e implementación de planes de contingencia en caso de presentarse desviaciones en el proyecto.
- Gestión integral de la construcción, garantizando la calidad, el cumplimiento de plazos (Cronograma) y la adaptación a cambios imprevistos mediante planes de contingencia que no perjudiquen la entrega del proyecto.
- Control técnico y de calidad.
- Implementación de un sistema de gestión de calidad integral a través de inspecciones, pruebas y generación de informes, garantizando que el proyecto cumpla con los estándares de calidad establecidos.
- Control de costos estableciendo un presupuesto detallado desde el inicio del proyecto, realizando seguimientos periódicos de los gastos, asegurando optimización de los recursos y la eficiencia financiera del proyecto.
- Gestión financiera integral mediante la generación de informes financieros periódicos, garantizando la correcta inversión y el control efectivo de los recursos del proyecto.
- Seguimiento y gestión de los riesgos previamente identificados y de los nuevos no previstos.
- Optimización del tiempo mediante el desarrollo de un cronograma detallado, donde se realizará un seguimiento constante del avance del proyecto gestionando los riesgos con el objetivo de asegurar la ejecución eficiente y a tiempo.
- Comité de seguimiento con el SENA, en el cual la entidad podrá realizar seguimiento detallado de las actividades del proyecto.
- Entrega oportuna de informes.

Para una ejecución, control y seguimiento adecuado del proyecto, se propone adelantar un COMITÉ DE SEGUIMIENTO, conformado por mínimo dos miembros del SENA y dos de la SHT, cuyo fin es llevar el seguimiento integral del proyecto, analizar los posibles inconvenientes, tomar decisiones estratégicas, definir tareas de las partes, y realizar seguimiento a las mismas, así como seguimiento integral del proyecto.

d) TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Una vez concluidas las actividades de ejecución del proyecto se da lugar al cierre efectivo, Aquí se entrega el producto final y se da aceptación formal de los resultados obtenidos. Se da paso a la liquidación de todos los compromisos contractuales derivados, incluido el balance y cierre del

cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las partes, de acuerdo con los compromisos pactados.

4.3. PLAZO DE EJECUCIÓN

Para la ejecución del proyecto se estima una duración de 14 meses, contados a partir de la suscripción del contrato interadministrativo entre las entidades y entrega de licencias de construcción.

5. PROPUESTA ECONÓMICA

5.1. HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTOS

Los honorarios por servicios de GERENCIA INTEGRAL para el proyecto CIÉNAGA DE ORO serán del **8% más IVA** de los recursos que sean objeto de gestión.

5.2. FORMA DE PAGO

La forma de pago será:
- 95% en mensualidades iguales, según la duración inicial del contrato, estimada en 14 meses.
- 5% a la terminación del contrato.

5.3. RECURSOS A SER GESTIONADOS

Para el desembolso de los recursos que serán gestionados a través de la GERENCIA INTEGRAL de ESPACIOS TEQUENDAMA, se proponente dos alternativas:

a) CUENTA ESPECÍFICA

La SHT podrá crear una cuenta específica en la cual el SENA podrá desembolsar los recursos del proyecto. Este esquema sólo genera para el SENA los costos financieros ya que la SHT no cobraría por la gestión de la cuenta.

El control de la cuenta y sus movimientos se presentan al SENA mes a mes en el COMITÉ DE SEGUIMIENTO, con el fin de llevar con transparencia la gestión de los recursos.

b) FIDUCIA

Los recursos podrán ser desembolsados a un encargo fiduciario constituido para el proyecto. Sin embargo, los costos asociados serán con cargo a los recursos del proyecto.

Agradecemos la atención prestada y quedamos atentos a cualquier inquietud o comentario,

5.4. EQUIPO DE TRABAJO

A continuación, se indica el personal mínimo de la GERENCIA INTEGRAL. Este personal podrá ajustarse según las necesidades del proyecto.

Cargo	Perfil
Gerente de Proyecto	Ingeniero civil o arquitecto con más de 10 años como gerente de proyectos de construcción de edificaciones. Postgrado en Gerencia de proyectos o similares
Coordinador	Ingeniero civil o arquitecto con más de 5 años como coordinador de proyectos de construcción de edificaciones
Especialista estructural	Ingeniero civil con más de 10 años como especialista estructural para proyectos de construcción vertical, con maestría en estructuras
Especialista Eléctrico	Ingeniero civil con más de 10 años como especialista redes eléctricas para proyectos de construcción vertical, con especialización en redes eléctricas
Especialista Hidrosanitario	Ingeniero civil con más de 10 años como especialista hidrosanitario para proyectos de construcción vertical, con especialización en redes hidrosanitarias
Especialista Ambiental	Ingeniero ambiental con más de 10 años como especialista ambiental para proyectos de construcción, con especialización en temas ambientales para proyectos
Arquitecto de acabados	Arquitecto con más de 5 años como residente de acabados en proyectos de construcción vertical

Además, se contempla la participación de las áreas corporativas de la SOCIEDAD TEQUENDAMA, para los diferentes procesos del proyecto:

Departamento	Función
Financiero	Gestión financiera de los recursos. Constitución de cuentas específicas y/o fiducias. Apoyo al control financiero del proyecto. Apoyo a la gestión de facturas. Evaluación financiera de proponentes. Control tributario. Asignación de viajes y viáticos del personal.
Jurídico	Gestión contractual con el cliente y con contratistas derivados. Elaboración de contratos y modificatorios, actas de liquidación. Asesoría jurídica durante la ejecución del proyecto. Evaluación jurídica de proponentes.
Adquisiciones	Proceso de selección de aliados. Diseño de pliegos para contratación derivada. Gestión de preguntas y respuestas en procesos de selección. Evaluación integral de ofertas. Análisis de precios de ofertas. Comités de adquisiciones para proveedores.

6. VENTAJAS DE ESTA PROPUESTA

La ejecución del proyecto en alianza con ESPACIOS TEQUENDAMA, la Unidad de Gestión Inmobiliaria de la ST ofrece una serie de ventajas estratégicas, técnicas, operativas y contractuales, que fortalecen significativamente la capacidad de ejecución del SENA. A continuación, se describen las principales ventajas:

6.1 Régimen especial de contratación y eficiencia en la ejecución

ESPACIOS TEQUENDAMA, como parte de la ST, opera bajo un régimen especial de contratación, lo cual permite ejecutar proyectos de manera ágil, oportuna y conforme a la normativa vigente, con altos estándares de legalidad y control. Esto reduce significativamente los tiempos administrativos y permite enfrentar con mayor eficacia los retos operativos, presupuestales y logísticos que enfrentan las entidades del sector público.

El proceso de contratación de la ST, a través de su manual de negocios, podrá reducir la contratación de obra e interventoría a una duración de dos meses, significativamente menor a un proceso de contratación a través de Ley 80.

6.2 Gestión transparente de recursos

Los procesos de contratación de la ST a través de su Manual de Negocios, incluyen un proceso estricto de revisión y aprobación por parte del Comité de Negocios, el cual garantiza que los recursos administrados sean ejecutados de manera estratégica y transparente, además de velar porque los contratistas derivados en la contratación cumplan con los requisitos necesarios para llevar a feliz término los proyectos a desarrollar.

6.3 Capacidad técnica integral y enfoque especializado en activos públicos

La ST cuenta con un equipo multidisciplinario de profesionales especializados en la gestión de proyectos de infraestructura, estudios técnicos, contratación pública y estructuración jurídica y financiera, con experiencia en el desarrollo de proyectos para entidades del Estado. Esta capacidad técnica es liderada por ESPACIOS TEQUENDAMA, cuya misión es incrementar el valor y productividad de los activos públicos, lo que resulta altamente pertinente para el SENA.

6.4 Gestión integral tipo "llave en mano"

La propuesta de ESPACIOS TEQUENDAMA permite al SENA apoyarse, bajo su supervisión, en todas las fases del ciclo de vida de cada proyecto, contratación, ejecución, control y cierre. Esto se traduce en una reducción de riesgos y de la carga operativa para las áreas internas del SENA, mejorando la capacidad de gestión, asegurando cumplimiento de metas, tiempos y calidad.

6.5 Modelo de Gestión PMI

La metodología de gestión se desarrollará mediante la metodología del PMI, bajo el liderazgo de la PMO de L ST. Esto facilita a SENA contar con indicadores de avance, alertas tempranas, control documental y reportes ejecutivos periódicos, fortaleciendo la toma de decisiones y el cumplimiento de metas institucionales ante entes de control.

Cordialmente,

Martin Orduz Rodríguez
Vicepresidente de Gestión de Activos y Sociedades
Sociedad Hotelera Tequendama S.A.