

INFORME MENSUAL DE GESTIÓN GERENCIAL
PERÍODO: FEBRERO 2026
Nueva Sede Centro de Comercio, Industria y Turismo – Regional Córdoba
Contrato CO1.PCCNTR.8709341

DATOS DEL PROYECTO	
Proyecto	Nueva Sede del Centro de Comercio, Industria y Turismo – Regional Córdoba
Contrato	CO1.PCCNTR.8709341
Objeto	Gerencia Integral y Administración de Fondos para el desarrollo, gestión y ejecución de los proyectos de construcción e interventoría del SENA en Ciénaga de Oro
Gerente Integral	Sociedad Hotelera Tequendama S.A. – UEN Espacios Tequendama
Período del Informe	Febrero 2026 (5 – 28 febrero 2026)
Versión	1.0 Fecha de emisión: 09 de marzo de 2026

1. RESUMEN EJECUTIVO

El mes de febrero de 2026 constituyó el período de mayor densidad técnica y financiera desde el inicio del contrato. El 5 de febrero se formalizó la recepción del 100% de los entregables de la consultoría, activando la etapa de revisión y apropiación por parte de la Gerencia SHT. El hallazgo central del período fue la identificación de un desfinanciamiento del 19,32% al contrastar el Presupuesto v17 con la asignación disponible en el Encargo Fiduciario (constituido con base en la versión v9 de 2025).

Se realizaron cinco mesas técnicas (MT-005 a MT-009, siendo MT-009 correspondiente al 6 de marzo), en las que se adoptaron 14 decisiones de optimización presupuestal, se definió la estrategia de contratación por fases con monto agotable, se identificaron hallazgos críticos en el componente eléctrico y ambiental, y se completó el proceso de habilitación previa de aliados estratégicos con 28 empresas habilitadas en 4 niveles de capacidad. El período cierra con alertas críticas ambientales, geotécnicas y de permisos que condicionan el inicio de obra.

2. TABLERO DE CONTROL – SEMÁFORO PMI

DIMENSIÓN PMI	ESTADO	OBSERVACIÓN EJECUTIVA
Alcance	AMARILLO	100% entregables recibidos. Discrepancias de áreas entre licencia, informe y presupuesto requieren alcance aclaratorio de consultoría.
Cronograma	ROJO	Retraso acumulado. Contratación derivada principal objetivo: 5 abril 2026. Obra preliminar adelantada como mitigación.
Presupuesto	ROJO	Desfinanciamiento confirmado: 19,32% entre v17 y Encargo Fiduciario (v9). Se requiere decisión urgente SENA: adición o reformulación por fases.
Calidad	AMARILLO	Alertas críticas en componente ambiental (humedal, permisos CVS) y geotécnico

DIMENSIÓN PMI	ESTADO	OBSERVACIÓN EJECUTIVA
		(refracción sísmica pendiente). Requieren gestión activa.
Riesgos	ROJO	Permisos CVS radicados pero no aprobados. Zona de humedal (33% del predio) con restricción absoluta de edificación. Riesgo de paralización de obra.
Comunicaciones	VERDE	5 mesas técnicas realizadas. Actas generadas. Oficio ST-GCO-SENA-008-2026 emitido formalmente.
Adquisiciones	VERDE	Proceso de habilitación de aliados estratégicos completado: 28 empresas habilitadas. Cronograma contratación derivada en estructuración.
Interesados	VERDE	Coordinación activa con CVS, Alcaldía, Fiducia y Supervisión SENA. Estructura de Comités Técnico y Financiero adoptada.

3. HITOS Y ACTIVIDADES DEL PERÍODO

FECHA	ACTIVIDAD / HITO	ESTADO
05 feb	HITO: Recepción oficial del 100% de entregables de la Consultoría (disco duro + Presupuesto v16).	✓ HITO ALCANZADO
05 feb	Mesa MT-005: Análisis técnico y financiero de entregables. Emisión Oficio ST-GCO-SENA-008-2026.	Completado
04 feb	HITO: Apertura formal proceso habilitación de aliados estratégicos.	✓ HITO ALCANZADO
06 feb	Emisión Oficio ST-GCO-SENA-008-2026: alerta temprana financiera – desfinanciamiento 19,32%.	Completado
12 feb	Mesa MT-006: Adopción de 14 decisiones de optimización presupuestal. Estrategia: contratación por fases con monto agotable.	Completado
13 feb	Mesa MT-007: Hallazgo crítico eléctrico – omisión infraestructura Fase 1 en presupuesto.	Completado
19 feb	Mesa MT-008: Estado de avance proceso habilitación aliados (27 empresas en análisis documental).	Completado
02 mar	HITO: Cierre y notificación proceso habilitación: 28 empresas habilitadas en 4 niveles.	✓ HITO ALCANZADO
06 mar	Mesa MT-009: Revisión interdisciplinaria documental consultoría – alertas críticas ambientales y geotécnicas.	Completado

4. ESTADO TÉCNICO DEL PROYECTO

4.1 Apropiación de Entregables de Consultoría

La Gerencia SHT inició inmediatamente el proceso de revisión interdisciplinaria del expediente técnico recibido el 5 de febrero de 2026. Se analizó en detalle el Informe de Arquitectura

(SENA_CDO_MTCL_ARQ_100_IN_DD_0001_VC1, 52 págs., V1) cubriendo las especialidades de estructural, geotecnia, ambiental, eléctrica y presupuestos.

4.2 Normativa Predial y Discrepancias de Áreas

Las restricciones normativas del predio reducen drásticamente el área edificable desde los 20.000 m² brutos:

TIPO DE RESTRICCIÓN	ÁREA (m ²)	BASE LEGAL
Cesión vial obligatoria (Transversal Puerto Rey–Tibú)	1.006,78	Decreto 4066/2008
Área de Particular Significancia – Humedal (CVS)	1.441,91	PGOF Departamental / Decreto 2811/1974, Art. 83
Aislamiento a EDS (100 m a tanques)	5.172,00	Acuerdo 003/2019, Art. 30, Num. 26
TOTAL ÁREA NO EDIFICABLE	9.839,26	—
ÁREA NETA DISPONIBLE PARA CONSTRUCCIÓN	9.148,25	—

Se identificaron discrepancias entre documentos del proyecto: el informe de consultoría reporta 9.800 m² de área neta; el presupuesto v17 contempla 4.637,58 m² para urbanismo; la licencia de construcción vigente autoriza 7.800 m² de construcción y 12.000 m² de urbanismo. Se solicitó formalmente un alcance aclaratorio a la Consultoría.

4.3 Geotecnia y Cimentaciones

- Clasificación sísmica: zona de amenaza sísmica intermedia. Perfil de suelo: Tipo D (NSR-10).
- Cimentación recomendada: zapatas y vigas de cimentación interconectadas (comportamiento monolítico).
- Cota de implantación del proyecto: 13,95 msnm. Cota máxima de inundación: 12,50 msnm. Margen de seguridad: +1,45 m.

⚠ ALERTA CRÍTICA

Complementación geotécnica pendiente: El informe indica la necesidad de una línea de refracción sísmica para confirmar la uniformidad del subsuelo bajo la huella del polideportivo. La Gerencia debe verificar si este estudio fue entregado o está pendiente, ya que su ausencia representa un riesgo para el inicio de la cimentación.

4.4 Componente Ambiental y Manejo Hídrico

- El predio inscribe aproximadamente el 33% de área de especial significancia ambiental (5.756,57 m²), clasificada como Área de Particular Significancia por la CVS bajo el PGOF departamental.
- El Decreto 2811/1974, Art. 83, establece franja de protección de 30 metros desde la cota máxima de inundación de cumplimiento estricto. Edificación en zona de humedal prohibida absolutamente.
- PTAR: Diseño incorpora planta de tratamiento de aguas residuales para cumplir Resolución 0631/2015, dado que Aqualia no otorgó viabilidad de alcantarillado.

⚠ ALERTA CRÍTICA

Permisos ambientales en trámite (CVS): Los permisos de Aprovechamiento Forestal y de Vertimiento de Aguas fueron radicados en enero de 2026 pero aún no están aprobados. Esto evidencia extemporaneidad de trámite por parte de la consultoría e interventoría. El inicio de actividades de descapote, tala y excavaciones puede quedar condicionado a estas aprobaciones, con riesgo de sellamiento de obra y sanciones administrativas ante la CVS.

⚠ ALERTA CRÍTICA

Zona de humedal: La Consultoría advierte que bajo ningún motivo debe edificarse en esta zona. La Gerencia debe delimitar físicamente el área mediante hitos visibles antes del inicio de cualquier actividad en campo y comunicarlo contractualmente al futuro contratista.

4.5 Componente Eléctrico – Hallazgo de Presupuesto

En la mesa técnica del 13 de febrero (MT-007) se confirmó que el presupuesto eléctrico de la Consultoría no tuvo en cuenta la red e infraestructura eléctrica ya instalada para la operación de la Fase 1 (contenedores). Esta omisión genera sobredimensionamiento del rubro eléctrico (\$2.583 millones, 6,3% del costo directo). Se solicitó formalmente a la Consultoría discriminar y descontar los ítems ya ejecutados.

5. GESTIÓN FINANCIERA Y CONTRACTUAL

5.1 Balance Financiero – Desfinanciamiento Identificado

Al contrastar el Presupuesto v17 con la asignación disponible en el Encargo Fiduciario (constituido con base en la versión v9 de 2025), se identificó un incremento global del 19,32% que configura un escenario de desfinanciamiento. Las dos opciones planteadas al SENA son: (a) gestionar adición presupuestal para cubrir el alcance total, o (b) ejecutar el proyecto en modalidad de contratación por fases con monto agotable, priorizando frentes críticos.

5.2 Análisis Pareto – Estructura de Inversión

RUBRO	VALOR (millones \$)	% COSTO DIRECTO	PRIORIDAD
Acero y Estructuras	\$10.193	24,9%	ALTA
Urbanismo y Manejo Hídrico	\$4.355	10,6%	IRRENUNCIABLE
Cielos y Cubiertas	\$3.729	9,1%	ALTA
Instalaciones Eléctricas	\$2.583	6,3%	REVISIÓN

5.3 Plazo de Ejecución – Adición por Mayor Permanencia

La maduración técnica de los diseños indica un plazo real de ejecución de 18 meses, excediendo en 4 meses los 14 meses contractuales. Para cubrir la mayor permanencia (meses 14 al 18), la Gerencia SHT estimó una necesidad de adición de \$1.104.984.873, que garantiza la continuidad del equipo profesional hasta la liquidación final del proyecto.

5.4 Decisiones de Optimización Adoptadas (Mesa MT-006, 12-feb)

- El comité adoptó 14 decisiones de optimización, entre las cuales se destacan:
- Contratación derivada por fases con modalidad por monto agotable, con priorización de áreas.
 - Prioridad irrenunciable: urbanismos y manejo de aguas, dada la vulnerabilidad hídrica del predio.
 - Cancha sin graderías en fase inicial. Pavimentación solo hasta entrada del edificio.
 - Supresión de PETARD del presupuesto presente. Revisión y depuración de ítems de paisajismo y vigilancia.
 - Verificación de cantidades y precios unitarios entre versiones v9 y v17 del presupuesto.

6. PROCESO DE HABILITACIÓN DE ALIADOS ESTRATÉGICOS

La Gerencia SHT culminó exitosamente el proceso de habilitación previa de aliados estratégicos para la construcción e interventoría del proyecto. Los resultados finales del proceso, cuyo cierre fue el 2 de marzo de 2026, son los siguientes:

NIVEL	RANGO DE CAPACIDAD	EMPRESAS HABILITADAS	CANTIDAD
Nivel 1	\$10.000 – \$40.000 millones SMMLV	Coninsa, SAFRID Ingeniería, Proinar, Proyectos de Ingeniería, Prodedic Panamá	5
Nivel 2	\$5.001 – \$10.000 millones SMMLV	7 empresas habilitadas	7
Nivel 3	Rango intermedio	12 empresas habilitadas (mayor concentración del proceso)	12
Nivel 4	Hasta \$1.000 millones SMMLV	4 empresas habilitadas	4
TOTAL	—	Todos con capital 100% colombiano. 3 adendas emitidas.	28

El cronograma establecido como objetivo para la generación de la contratación derivada principal es el 5 de abril de 2026. Como medida de mitigación al retraso de una semana identificado, se propuso adelantar la contratación de obras preliminares (cerramiento y acceso), permitiendo avanzar en campo mientras se consolida el proceso principal.

7. REGISTRO DE RIESGOS Y ALERTAS CRÍTICAS

#	RIESGO IDENTIFICADO	PROBABILIDAD	IMPACTO	PLAN DE RESPUESTA
R-01	Desfinanciamiento 19,32% entre v17 y Encargo Fiduciario	CONFIRMADO	MUY ALTO	SENA debe decidir: adición presupuestal o reformulación por fases. Urgente.
R-02	Permisos CVS (Forestal + Vertimiento) no aprobados	ALTA	MUY ALTO	Gestión activa y seguimiento continuo. Riesgo de condicionamiento inicio de obra.
R-03	Zona humedal 33% del predio – restricción absoluta CVS	CONFIRMADO	MUY ALTO	Delimitación física con hitos antes de inicio. Comunicación contractual al futuro contratista.
R-04	Complementación geotécnica (refracción sísmica polideportivo) pendiente	ALTA	ALTO	Verificar si fue entregada por consultoría. Ausencia paraliza cimentación polideportivo.
R-05	Linderos del predio desactualizados desde 1970	ALTA	ALTO	Levantamiento topográfico actualizado antes del inicio de obra.
R-06	Discrepancias de áreas entre licencia, informe y presupuesto	CONFIRMADO	MEDIO	Solicitar alcance aclaratorio formal a consultoría. Fecha límite 15/03/2026.
R-07	Adición de plazo (14 vs. 18 meses) sin decisión formal	ALTA	ALTO	Gerencia SHT estimó \$1.104.984.873. SENA Dirección Financiera debe gestionar.

8. COMPROMISOS Y TAREAS ACTIVAS

#	ACTIVIDAD / COMPROMISO	RESPONSABLE	FECHA LÍMITE
1	Decisión SENA: adición presupuestal o reformulación del alcance por fases (desfinanciamiento 19,32%)	SENA Dir. Financiera	URGENTE
2	Gestión activa de permisos CVS: Forestal y Vertimiento de Aguas	Supervisión / Gerencia SHT	Continuo
3	Verificar si estudio geotécnico complementario (refracción sísmica polideportivo) fue entregado	Supervisión Interventoría	15/03/2026
4	Solicitar a Consultoría alcance aclaratorio que concilie áreas entre licencia, informe y presupuesto v17	Supervisión Interventoría	15/03/2026
5	Delimitar físicamente la zona de humedal mediante hitos visibles antes de inicio de actividades	Gerencia SHT / Interventoría	Antes inicio obra
6	Radicar ante la Fiducia oficio de instrucciones de manejo	Gerencia SHT	11/03/2026
7	Evaluar viabilidad de solicitar a la Alcaldía ajuste de licencia de construcción (humedal, cesión vial, EDS)	SENA / Gerencia SHT	15/03/2026
8	Estructurar cronograma de contratación derivada principal (objetivo: 5 abril 2026)	Gerencia SHT	Sem. 03/03
9	Consulta jurídica sobre Otrosí de rendimientos financieros (8%)	SHT / SENA Jurídica	Pendiente

9. CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS

Febrero de 2026 representó un punto de inflexión en el ciclo del proyecto. La recepción del 100% de entregables activó formalmente la etapa de análisis y preparación para la contratación derivada, evidenciando a su vez riesgos financieros, técnicos y ambientales de alta criticidad que requieren decisiones inmediatas del SENA.

La Gerencia SHT actuó con proactividad al emitir alertas tempranas documentadas, estructurar decisiones de optimización presupuestal con la supervisión, completar el proceso de habilitación de aliados estratégicos y gestionar ante todas las instancias involucradas. La modalidad de contratación por fases con monto agotable representa la estrategia financieramente viable para iniciar obra dentro de los recursos disponibles en el Encargo Fiduciario.

Los factores de mayor riesgo para las próximas semanas son la aprobación de permisos ambientales ante la CVS, la resolución del desfinanciamiento por parte de la Dirección Financiera del SENA, y la conciliación documental de las áreas del proyecto. La gerencia continuará ejerciendo un rol activo de monitoreo, escalamiento y gestión de estas variables para proteger la viabilidad técnica, legal y financiera del proyecto.

ELABORADO Y PRESENTADO POR – SOCIEDAD HOTELERA TEQUENDAMA S.A.



Ing. Adriana Rodríguez Buitrago
Gerente de Proyectos UEN
Sociedad Hotelera Tequendama
S.A.



Ing. Jimmy Rodríguez
Coordinador de Proyectos UEN
Sociedad Hotelera Tequendama
S.A.



Arq. Camilo Largo
Profesional de Proyectos UEN
Sociedad Hotelera Tequendama
S.A.

VISTOS BUENOS Y APROBACIÓN – SUPERVISIÓN SENA

Ing. Laura Camargo
Supervisora del Contrato
SENA – Supervisión

Ing. Sandra Ramírez
Apoyo a la Supervisión
SENA – Supervisión