

INFORME MENSUAL DE GESTIÓN GERENCIAL

PERÍODO: ENERO 2026

Nueva Sede Centro de Comercio, Industria y Turismo – Regional Córdoba
Contrato CO1.PCCNTR.8709341

DATOS PROYECTO	DEL
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	Enero 2026 (15 – 30 enero 2026)
Versión	1.0 Fecha de emisión: 09 de marzo de 2026

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente informe consolida las actividades, decisiones y alertas gestionadas durante el mes de enero de 2026 en el marco del Contrato CO1.PCCNTR.8709341. El período estuvo marcado por el inicio formal de las actividades de gerencia, la realización de cuatro mesas de comité técnico (MT-001 a MT-004), la primera visita técnica al predio los días 29 y 30 de enero, y la aprobación de la disponibilidad eléctrica por parte de Afinia —hito de mayor relevancia del período.

La principal restricción del período fue el incumplimiento reiterado de la consultoría en la entrega del 100% de sus entregables, lo que condicionó el inicio de la Fase 0 de Apropiación y evidenció riesgos financieros y de cronograma que la Gerencia SHT documentó y escaló formalmente. Se identificó una potencial discrepancia en los rendimientos financieros y se proyectó la necesidad de adición contractual por mayor permanencia.

2. TABLERO DE CONTROL – SEMÁFORO PMI

Estado de las dimensiones del proyecto al cierre del período:

DIMENSIÓN PMI	ESTADO	OBSERVACIÓN EJECUTIVA
Alcance	AMARILLO	Consultoría sin entregar al 100% (BIM: 0%, Presupuesto: 80%). Alcance de la Fase 0 condicionado.
Cronograma	ROJO	Inicio de Fase 0 retrasado por incumplimiento de consultoría. Plazo real proyectado: 18 meses vs. 14 contractuales.
Presupuesto	AMARILLO	Presupuesto v14 ~\$55.000M identificado. Discrepancia entre recursos del Encargo Fiduciario y versiones actualizadas en análisis.
Calidad	VERDE	Plan Operativo socializado y aprobado. Protocolos de calidad en estructuración.

DIMENSIÓN PMI	ESTADO	OBSERVACIÓN EJECUTIVA
Riesgos	AMARILLO	Riesgos identificados: ausencia de alcantarillado, contratos vencidos de interventoría/consultoría, discrepancia de rendimientos financieros.
Comunicaciones	VERDE	Cuatro mesas de comité realizadas. Actas generadas y remitidas a supervisión.
Adquisiciones	VERDE	Inicio del proceso de habilitación de aliados estratégicos. Plan precontractual en estructuración.
Interesados	VERDE	Reunión institucional con Alcaldía, Gobernación y gremio maderero. Compromiso institucional confirmado.

3. HITOS Y ACTIVIDADES DEL PERÍODO

FECHA	ACTIVIDAD / HITO	ESTADO
15 ene	Mesa de Comité Técnico MT-001: Aprobación Plan Operativo, revisión cronograma maestro, alertas técnicas y financieras.	Completado
16 ene	Mesa de Comité Técnico MT-002: Revisión jurídica ante incumplimiento consultoría, estado de permisos, requerimientos administrativos.	Completado
22 ene	Mesa de Comité Técnico MT-003: Requerimientos técnicos para Plan Operativo, inicio proceso habilitación aliados estratégicos.	Completado
29-30 ene	Comité MT-004 / Visita técnica al predio con SENA, Alcaldía, Gobernación y gremio maderero.	Completado
29-30 ene	HITO: Aprobación formal de disponibilidad eléctrica por Afinia (hasta 750 KVA) para Fase 2.	✓ HITO ALCANZADO
30 ene	Socialización documental de estudios y diseños por parte de consultoría e interventoría (acceso al repositorio técnico).	Completado

4. ESTADO TÉCNICO DEL PROYECTO

4.1 Consultoría de Diseños (Contrato CO1.PCCNTR.7188330 de 2024)

Al cierre del período, los entregables de la consultoría presentaban el siguiente estado de avance, insuficiente para iniciar procesos de contratación derivada:

COMPONENTE	AVANCE	ESTADO
Arquitectónico	85%	⚠ Incompleto
Estructural	100%	✓ Completo
Presupuesto (v14)	80%	⚠ Incompleto
Componente BIM	0%	✗ Sin avance

La Gerencia SHT dejó constancia formal del incumplimiento reiterado de la consultoría. Los retrasos son ajenos a SHT y su impacto sobre el cronograma contractual fue documentado. El contrato de consultoría fue identificado como vencido sin prórrogas vigentes; el contrato de interventoría vencía el 30 de enero de 2026.

4.2 Caracterización del Predio

- Área bruta: 20.000 m². Área neta (descontadas cesiones viales): 18.993,22 m².
- Predio donado por la Alcaldía Municipal mediante Escritura Pública No. 435 del 28 de diciembre de 2023.
- Tres unidades estructurales proyectadas: polideportivo, bloque en 'L' (talleres/cafetería) y estructura longitudinal (biblioteca).
- Sin inundaciones activas ni impedimentos físicos para inicio de obra al momento de la visita. Se identificó necesidad de revisión de planos vs. intervenciones recientes del SENA.

4.3 Infraestructura y Servicios Públicos

- Energía eléctrica: Afinia aprobó disponibilidad de hasta 750 KVA. Red de media tensión instalada y operativa para Fase 1. Hito de mayor relevancia del período.
- Alcantarillado: No existe red municipal disponible. Se requiere construcción de PTAR. Alcantarillado municipal aún no iniciado.
- Agua potable: Suministro intermitente en la zona. Contemplada en plan de obra.
- Internet: Conexión planificada mediante antenas satelitales.

5. GESTIÓN FINANCIERA Y CONTRACTUAL

Durante el período se identificaron dos alertas financieras que requieren atención y decisión por parte del SENA:

5.1 Discrepancia sobre Rendimientos Financieros

La SHT expuso que durante la etapa precontractual se acordó que los rendimientos generados por los recursos propios de gerencia (8%) serían girados a la SHT. Sin embargo, la cláusula de obligaciones financieras (parágrafo g) del contrato firmado estipula, basado en el Decreto 1068/2015, que el 100% de los rendimientos pertenece a la Nación. Se solicitó elevar consulta jurídica para viabilizar un Otrosí que diferencie los rendimientos de los 'Recursos de la Nación' (Obra) de los 'Recursos Propios SHT'.

5.2 Suficiencia de Recursos y Adición de Plazo

El contrato contempla 14 mensualidades de gerencia. Dado que los retrasos de la consultoría son imputables a un tercero, el plazo efectivo de ejecución se proyecta en 18 meses. Se advirtió formalmente la necesidad de gestionar adición contractual para cubrir la mayor permanencia de la gerencia (meses 14 al 18).

6. REGISTRO DE RIESGOS Y ALERTAS

#	RIESGO IDENTIFICADO	PROBABILIDAD	IMPACTO	PLAN DE RESPUESTA
R-01	Consultoría sin entrega de BIM y presupuesto final al 100%	ALTA	ALTO	Escalamiento formal. Supervisión evalúa sanción o plazo hasta 1-feb.
R-02	Ausencia de red de alcantarillado municipal	MUY ALTA	ALTO	PTAR definida en diseño. Coordinar cronograma oficial con Alcaldía.
R-03	Contratos de consultoría e interventoría vencidos	CONFIRMADA	ALTO	SENA/Jurídica debe definir escenario: sanción o prórroga con fecha límite.
R-04	Discrepancia rendimientos financieros (8% SHT vs. Decreto 1068)	ALTA	MEDIO	Consulta jurídica para Otrosí. Asignado a SHT/SENA Jurídica.

#	RIESGO IDENTIFICADO	PROBABILIDAD	IMPACTO	PLAN DE RESPUESTA
R-05	Plazo contractual insuficiente (14 meses vs. 18 meses reales)	ALTA	ALTO	Proyección de adición presentada formalmente. SENA debe decidir.

7. GESTIÓN SOCIAL E INSTITUCIONAL

- Reunión con el Alcalde Municipal de Ciénaga de Oro, Secretario de Planeación, delegados de la Gobernación y representante del gremio maderero el 29 de enero de 2026.
- Compromisos institucionales recibidos: apoyo para construcción del colector de alcantarillado, tramitación de permisos, y convocatoria a mano de obra local.
- Se identificó necesidad de incorporar profesional social al 100% de dedicación ante antecedentes de protestas y bloqueos.
- Presentación formal de SHT como Gerente Integral de la Fase 2 ante actores institucionales.
- Mano de obra calificada: disponible fuera del municipio. Mano de obra no calificada y proveedores locales contemplados.

8. COMPROMISOS Y TAREAS ACTIVAS

#	ACTIVIDAD / COMPROMISO	RESPONSABLE	FECHA LÍMITE
1	Escalar consulta jurídica sobre Otrosí de rendimientos financieros (8%)	SHT / SENA Jurídica	Próximo Comité Financiero
2	Presentar proyección de desfase cronograma y solicitud de adición por mayor permanencia	Gerencia SHT	29/01/2026
3	Definir protocolo de entrega oficial de insumos de consultoría (inventario detallado)	Supervisión - Consultoría	20/01/2026
4	Revisar viabilidad técnica y presupuestal de PTAR (alcantarillado)	Consultoría / Comité Técnico	29/01/2026
5	Definir escenario jurídico aplicar a consultoría (sanción vs. plazo)	Supervisión SENA / Jurídica	Antes 30/01
6	Gestionar prórroga o estrategia para interventoría de diseños (vence 30 ene)	Supervisión SENA	Antes 30/01
7	Entregar Manuales Operativos (Interventoría, Construcción, Supervisión)	Gerencia SHT	29/01/2026
8	Lanzar proceso de habilitación de aliados estratégicos para contratación derivada	Gerencia SHT – UEN Espacios	Inmediato
9	Revisar detalladamente áreas en planos vs. estado actual del predio visitado	Gerencia SHT / Interventoría	15/02/2026
10	Formalizar ante Afinia la aprobación de disponibilidad eléctrica y gestionar conexión definitiva	Gerencia SHT / Consultoría	28/02/2026

9. CONCLUSIONES Y PERSPECTIVAS

El mes de enero de 2026 representó el período de activación y reconocimiento del proyecto. La Gerencia SHT ejecutó todas las actividades bajo su responsabilidad dentro de los plazos establecidos, estableciendo las bases del equipo de trabajo, los protocolos de gestión y los mecanismos de seguimiento.

La restricción crítica del período fue el incumplimiento de la consultoría, situación ajena a SHT y documentada formalmente. La aprobación de disponibilidad eléctrica por Afinia es el hito positivo más significativo, al resolver una de las variables críticas del proyecto. Las alertas financieras identificadas (rendimientos y adición de plazo) requieren decisión institucional urgente por parte del SENA.

Para el mes de febrero, la gerencia orientará sus esfuerzos hacia la recepción y apropiación de los entregables de consultoría, el análisis financiero profundo y el avance en el proceso de habilitación de aliados estratégicos, como parte de la ruta crítica hacia el inicio de la contratación derivada.

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