



Envío correo electrónico  
Día 22 Mes ASES Año 2023  
Hora 10:36.

Aprubada  
22 ABO 2023

Proposición alcance N° 1 a la Proposición N° 4

Cuestionario

Añádense los siguientes cuestionarios a la Proposición N° 4 presentada para realizar Debate de Control Público a la Constructora Bolívar.

Me permito adjuntar los referenciados cuestionarios para ser remitidos por el conducto regular a los citados e invitados a dicho debate: presidente o representante legal de la Constructora Bolívar S.A., Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, Catalina Velazco; la Superintendente de Industria y Comercio, María del Socorro Pimienta y el Superintendente Financiero, César Ferrari.

Asimismo, sírvase citar y remitir cuestionarios al representante legal de la Alianza Fiduciaria, empresa responsable de los encargos fiduciarios<sup>12345</sup> del proyecto de Vivienda de Interés Social "Ciudad del Valle Manzanares" ubicado en el Valle del Cauca, de la Constructora Bolívar.

CUESTIONARIOS

Dr. Carlos Arango Uribe, Representante legal de la Constructora Bolívar:

Para el proyecto inmobiliario VIS ubicado en el Valle del Cauca "Ciudad del Valle Manzanares" y sus respectivos contratos:

1. Sírvase proporcionar la siguiente información:
  - a. Copia de los contratos de encargo fiduciario firmados entre Alianza Fiduciaria y la Constructora Bolívar;
  - b. Informe los requisitos exigidos a los adquirentes/ compradores de vivienda para firmar la promesa de compraventa;
  - c. Cantidad de inmuebles por tipo de vivienda (VIS, VIP, VISR, no VIS), en el proyecto (si se cuenta con varios tipos de vivienda, discriminar) y precio por unidad;
  - d. Costo/precio del lote (% sobre el precio total de la unidad de vivienda);

<sup>1</sup>Contrato de encargo fiduciario de preventas celebrado entre constructora Bolívar Cali S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. E.F. MANZANARES SECTOR 28 y 29 PREVENTA. Firmado el 7 de octubre de 2021.

<sup>2</sup> Contrato de encargo fiduciario de preventas celebrado entre constructora Bolívar Cali S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. E.F. MANZANARES SECTOR 30 PREVENTA. Firmado el 22 de octubre de 2021.

<sup>3</sup> Contrato de encargo fiduciario de preventas celebrado entre constructora Bolívar Cali S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. E.F. MANZANARES SECTOR 31 PREVENTA. Firmado el 22 de oct de 2021.

<sup>4</sup> Contrato de encargo fiduciario de preventas celebrado entre constructora Bolívar Cali S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. E.F. MANZANARES SECTOR 32 PREVENTA. Firmado el 24 de nov de 2021.

<sup>5</sup> Contrato de encargo fiduciario de preventas celebrado entre constructora Bolívar Cali S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. E.F. MANZANARES SECTOR 33 PREVENTA. Firmado el 24 de nov de 2021.

AQUIVIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso

Cra. 7ª No .8-68 Of. 423.

E-mail: alfredo.mondragon@camara.gov.co

Bogotá D.C.



- e. Fecha de licenciamiento del proyecto;
  - f. Copia de la Licencia de construcción;
  - g. Valor total del proyecto;
  - h. Copia de las certificaciones de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios suministrada por la autoridad correspondiente para el proyecto;
  - i. Fecha de inicio de la preventa del Proyecto;
  - j. Fecha en que se proyectaba alcanzar el punto de equilibrio financiero según la estructuración inicial del proyecto;
  - k. Fecha en que alcanzó el punto de equilibrio financiero;
  - l. Fecha de inicio de construcción del proyecto inmobiliario pactado en los contratos de compraventa;
  - m. Fecha de inicio de la construcción;
  - n. Fecha de entrega de los inmuebles pactada en el contrato de compraventa.
  - o. Porcentaje de avance del proyecto y fecha de entrega del proyecto proyectada a la fecha;
  - p. Copia del proyecto de urbanización o plan parcial que presentaron a la autoridad competente;
2. Sírvase adjuntar los Informes periódicos que ha hecho llegar la Constructora a los adquirentes de unidades inmobiliarias del sector 33.
  3. Sírvase adjuntar los Informes de Rendición de Cuentas entregados por Alianza Fiduciaria a la Constructora Bolívar por cada uno de los contratos fiduciarios, desde su firma.
  4. Sírvase detallar si le correspondió pagar el concepto de plusvalía, especificando las cargas y beneficios incluidos en el instrumento de planificación de las entidades territoriales (EOT, PBOT, POT), en caso afirmativo indicar los detalles desagregados por tipos y el monto total.
  5. Sírvase proporcionar la metodología y cuantificaciones que fundamentaron la estructuración financiera del proyecto inicial y sobre la que se estimó la viabilidad financiera del mismo. Incluya la proyección de flujos para alcanzar el punto de equilibrio y aclare si dentro de las proyecciones se incluyó el desembolso de subsidios del programa Mi Casa Ya en el caso de hogares que cumplen requisitos para acceder.
  6. Precise con detalle la metodología con la que fueron incorporados los subsidios del programa Mi Casa Ya en la estructuración financiera del proyecto.
  7. Detalle en un excel editable para los cortes enero 2022, julio 2022, enero 2023, julio 2023, por cada contrato fiduciario: número total de hogares con orden de promesa de compra venta firmada, de estos número de hogares que acreditaron estar habilitados para acceder al subsidio, de éstos número de hogares que acreditaron adicional una fuente de financiación diferente.
  8. Detalle en un excel editable para los cortes enero 2022, julio 2022, enero 2023, julio 2023, por cada contrato fiduciario: número total de hogares con contrato de promesa de compra venta firmada, de estos número de hogares que acreditaron estar habilitados para acceder al subsidio, de éstos número de hogares que acreditaron adicional una fuente de financiación diferente.



9. Sírvase proporcionar el balance global por contrato de los aportes percibidos mes a mes como parte de los planes de pago de los adquirentes/ compradores, en relación con los flujos proyectados en la estructuración inicial del proyecto, incluya al menos la siguiente información en formato excel editable:
  - a. Monto total proyectado, monto total recaudado y número de inmuebles vendidos.
  - b. Relacione el porcentaje de adquirentes que no cumplieron con los pagos o que realizaron pagos inferiores a los pactados por mes y por contrato.
10. Sírvase proporcionar la metodología y los criterios que emplea la constructora para la determinación y cálculo del punto de equilibrio del proyecto.
11. Sírvase informar si la sociedad fiduciaria participó en la definición de los criterios para determinar el punto de equilibrio del proyecto "Ciudad del Valle Manzanares" para cada uno de los contratos en cuestión.
12. Sírvase detallar el análisis de riesgos elaborado por la Constructora previo a la firma de cada contrato fiduciario del mencionado proyecto. Proporcione el(los) documento(s) que contenga(n) el análisis mencionado.
13. Sírvase detallar la información suministrada por parte de la Constructora a la sociedad fiduciaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de lo establecido en los subnumerales 6.1.4.2.13.2. y 6.2.1. del Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular básica jurídica según lo estipulado en el punto 5.2.3.8 de dicho capítulo .
14. Sírvase detallar la información que la Constructora proporcionó a la Fiduciaria, en el marco de su obligación referenciada en la pregunta anterior, sobre los posibles riesgos, dificultades o imprevistos emergentes que pudieran afectar (o estar afectando) el normal desarrollo del negocio, desde que fueron firmados los contratos fiduciarios a la fecha.
15. Sírvase informar si Alianza Fiduciaria reportó información a la Constructora sobre el riesgo existente en torno a la no obtención del punto de equilibrio del proyecto, o cualquier otro hecho relevante que afectara el negocio, en los informes de rendición de cuentas, en los informes periódicos o en cualquier otro documento; de ser así, describa las alertas de riesgos y adjunte dichos documentos.
16. Sírvase informar los mecanismos y acciones ejecutadas por Alianza Fiduciaria y/o la Constructora para la gestión de los riesgos detectados en el marco de los contratos de fideicomisos.
17. Para cada uno de los contratos, sírvase informar las condiciones de giro, técnicas, jurídicas y/o financieras, incumplidas por parte de la Constructora Bolívar, y las fechas en que debía haberse acreditado su cumplimiento.
18. Para los contratos que no se encuentren en situación de incumplimiento de las condiciones de giro a la fecha, sírvase informar si hay riesgo de terminación del contrato por incumplimiento de requisitos por parte de la Constructora o por cualquier otra razón; de ser así, señale de qué contrato(s) se trata, los factores que inciden y los mecanismos para gestionar el riesgo.



19. Sírvase informar el estado de extinción del negocio fiduciario para los contratos que presentan incumplimiento en los requisitos para el giro, indique las fases del proceso de liquidación, los procesos de devolución de recursos a los adquirentes, los planes de pago y los porcentajes acordados a ser retornados.
20. Sírvase informar sobre la evaluación y reporte de conflictos de interés emergentes en el desarrollo del proyecto y en el marco de los contratos fiduciarios, así como
21. Sírvase informar quien asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, resultado de la pérdida de valor de las inversiones, así como quiénes son los beneficiario de los rendimientos generados en el proyecto “Ciudad del Valle Manzanares”.
22. Sírvase informar si en los acuerdos realizados con la Sociedad Fiduciaria, se estableció que esta última se haría cargo de los recursos y los inmuebles del proyecto “Ciudad del Valle Manzanares” en las etapas posteriores a la preventa para cada uno de los contratos. Especifique los términos del acuerdo.
23. Sírvase informar las pólizas o seguros que ha adquirido para el proyecto, explicando el contenido de la cobertura, exclusiones, garantías y con quien fueron adquiridas.
24. Sírvase informar si la fiduciaria tenía la obligación de brindar asesoría en el marco de lo estipulado en la circular básica jurídica (C.E. 029/ 2014) parte II, título II, Capítulo 1, punto 2.2.1.2.2.
25. Sírvase informar las sanciones que ha recibido la Constructora por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, desde el año 2013 a la fecha, por cuenta de proyectos de vivienda desarrollados en el Valle del Cauca, indicando el motivo de la sanción, cuáles sanciones fueron apeladas, cuánto fue el valor inicial de la sanción, el valor después de la apelación (en los casos que aplique) y el valor total pagado por la constructora.
26. Para el periodo 2013 a la actualidad, permítase informar año a año, el resultado de los indicadores financieros de rentabilidad<sup>6</sup>, de liquidez y de endeudamiento de la Constructora Bolívar.

**Dr. Gustavo Adolfo Martínez, Presidente Alianza Fiduciaria, representante legal o quien haga sus veces:**

Para el proyecto “*Ciudad del Valle Manzanares*” y sus respectivos contratos:

1. Sírvase proporcionar los contratos de encargo fiduciario firmados entre Alianza Fiduciaria y la Constructora Bolívar en el marco del proyecto “Ciudad del Valle Manzanares”.
2. Sírvase informar si las promesas de venta fueron suscritas por la fiduciaria y/o el promotor, y si fueron conocidas por la fiduciaria.

---

<sup>6</sup> Tales como margen de utilidad bruta; margen operacional; margen de utilidad neto; rentabilidad neta sobre la inversión; rentabilidad operacional sobre la inversión; rentabilidad sobre el patrimonio.



3. Teniendo en cuenta la circular básica jurídica (C.E. 029/ 2014) parte II, título II, Capítulo 1, punto 5.2.1. y 2.2.1.2.6, permítase informar el análisis de riesgos elaborado previo a la definición y firma de cada contrato fiduciario del mencionado proyecto.
4. Sírvase informar los análisis de riesgo elaborados posterior a la firma de los contratos.
5. Sírvase indicar la información suministrada por parte de la Constructora a la sociedad fiduciaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de lo establecido en los subnumerales 6.1.4.2.13.2. y 6.2.1. del Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular básica jurídica según lo estipulado en el punto 5.2.3.8 de dicho capítulo.
6. Sírvase detallar la información que la Constructora proporcionó a la Fiduciaria, en el marco de su obligación referenciada en la pregunta anterior, sobre los posibles riesgos, dificultades o imprevistos emergentes que pudieran afectar (o estar afectando) el normal desarrollo del negocio, desde que fueron firmados los contratos fiduciarios a la fecha.
7. Sírvase informar si Alianza Fiduciaria reportó información a la Constructora sobre el riesgo existente en torno a la no obtención del punto de equilibrio del proyecto, o cualquier otro hecho relevante que afectara el negocio, en los informes de rendición de cuentas, en los informes periódicos o en cualquier otro documento; de ser así, describa las alertas de riesgos y adjunte dichos documentos.
8. Sírvase adjuntar los Informes periódicos que Alianza Fiduciaria ha hecho llegar a los adquirentes de unidades inmobiliarias de los sectores 28 y 33.
9. Sírvase indicar si en alguno de los informes periódicos presentados por Alianza Fiduciaria a los adquirentes de los 6 sectores desde la firma de los contratos fiduciarios, se brindó información sobre el riesgo existente en torno a la no obtención del punto de equilibrio; de ser así, indique la fecha de los informes, el o los sectores a los que se les envió y adjunte una muestra de informes por sector.
10. Sírvase adjuntar los Informes de Rendición de Cuentas entregados por Alianza Fiduciaria a la Constructora Bolívar por cada uno de los contratos fiduciarios desde su firma, así como sus anexos.
11. Sírvase informar los mecanismos y acciones ejecutadas por Alianza Fiduciaria y/o la Constructora para la gestión de los riesgos detectados en el marco de los contratos de fideicomisos.
12. Sírvase proporcionar la información que Alianza Fiduciaria remitió a la Superintendencia Financiera de Colombia alertando sobre los riesgos y hechos relevantes que afectaron el normal desarrollo del negocio fiduciario, sobre el retraso y/o la terminación de los contratos en cuestión, adjunte los informes u oficios dirigidos a la SFC.
13. Sírvase proporcionar la metodología y los criterios para la determinación y cálculo del punto de equilibrio del proyecto.
14. Sírvase informar si la sociedad fiduciaria participó en la definición de los criterios para determinar el punto de equilibrio del proyecto "Ciudad del Valle Manzanares" en el marco de cada uno de los contratos en cuestión.



15. Sírvase proporcionar en formato excel editable el balance global por contrato de los aportes percibidos mes a mes como parte de los planes de pago de los adquirentes/ compradores, en relación con los flujos proyectados en la estructuración inicial del proyecto, incluya al menos la siguiente información:
  - a. Para cada contrato: monto total proyectado, monto total recaudado, número de compradores/inmuebles vendidos.
  - b. Porcentaje de adquirentes que no cumplieron con los pagos o que realizaron pagos inferiores a los pactados por mes y por contrato.
16. Detalle en un excel editable para los cortes enero 2022, julio 2022, enero 2023, julio 2023, por cada contrato fiduciario: número total de hogares con orden de promesa de compra venta firmada, de estos número de hogares que acreditaron estar habilitados para acceder al subsidio, de éstos número de hogares que acreditaron adicional una fuente de financiación diferente.
17. Detalle en un excel editable para los cortes enero 2022, julio 2022, enero 2023, julio 2023, por cada contrato fiduciario: número total de hogares con contrato de promesa de compra venta firmada, de estos número de hogares que acreditaron estar habilitados para acceder al subsidio, de éstos número de hogares que acreditaron adicional una fuente de financiación diferente.
18. Sírvase adjuntar la serie de tiempo con los indicadores de sostenibilidad y rentabilidad del negocio.
19. Sírvase proporcionar los avalúos de los bienes fideicomitidos realizados con la periodicidad establecida en el contrato.
20. Sírvase informar los certificados emitidos por el valor de los derechos a su cargo en cada vigencia, los rendimientos acumulados, y los rendimientos generados por año gravable para cada uno de los contratos, detalle si las cifras incluyen ajustes por inflación.
21. Sírvase informar las decisiones de inversión de los recursos recaudados por la fiduciaria tales como: mecanismo de inversión, en que se invirtió y cuáles fueron los rendimientos financieros en cada ejercicio.
22. Sírvase informar quien asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, resultado de la pérdida de valor de las inversiones, así como quiénes son los beneficiarios de los rendimientos generados en el proyecto “Ciudad del Valle Manzanares”.
23. Sírvase informar las causales y los plazos para la devolución de los recursos entregados a la fiduciaria en el proyecto “Ciudad del Valle Manzanares”.
24. Para cada uno de los contratos, sírvase informar las condiciones de giro, técnicas, jurídicas y/o financieras, incumplidas por parte de la Constructora Bolívar, y las fechas en que debía haberse acreditado su cumplimiento.
25. Para los contratos que no se encuentren en situación de incumplimiento de las condiciones de giro a la fecha, sírvase informar si hay riesgo de terminación del contrato por incumplimiento de requisitos por parte de la Constructora o por cualquier otra razón; de ser así, señale de qué contrato(s) se trata, los factores que inciden y los mecanismos para gestionar el riesgo.



26. Sírvase informar el estado de extinción del negocio fiduciario para los contratos que presentan incumplimiento en los requisitos para el giro, indique las fases del proceso de liquidación, los procesos de devolución de recursos a los adquirentes, los planes de pago y los porcentajes acordados a ser retornados.
27. Sírvase informar si la fiduciaria tenía la obligación de brindar asesoría en el marco de lo estipulado en la circular básica jurídica (C.E. 029/ 2014) parte II, título II, Capítulo 1, punto 2.2.1.2.2.
28. Sírvase informar la evaluación que realizó la sociedad fiduciaria sobre posibles conflictos de interés en los términos del numeral 6 del art. 98 y numeral 9 del art. 146 del EOSF, e indique si ha detectado conflictos de interés emergentes en el desarrollo del proyecto y en el marco de los contratos.
29. Sírvase informar si en los acuerdos realizados con la Constructora Bolívar se estableció que la sociedad fiduciaria se haría cargo de los recursos del proyecto “Ciudad del Valle Manzanares” en las etapas posteriores a la preventa para cada uno de los contratos. Especifique los términos del acuerdo.
30. Sírvase informar las pólizas o seguros que ha adquirido para el proyecto, explicando el contenido de la cobertura, exclusiones, garantías y con quien fueron adquiridas.

**Dr. César Ferrari, Superintendente Financiero:**

1. Sírvase proporcionar la información remitida por Alianza fiduciaria para el proyecto “**Ciudad del Valle Manzanares**” en el departamento del valle del Cauca alertando sobre los riesgos y hechos relevantes que impidieron el normal desarrollo del negocio fiduciario, retardo y/o terminación de los contratos en cuestión tal como lo establece el punto 6.3 el Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular básica jurídica, adjunte los informes u oficios dirigidos a la SFC.
2. Sírvase informar las condiciones incumplidas por parte del constituyente “Constructora Bolívar”, necesarias para la transferencia de los recursos para la continuación del proyecto que conllevo a la terminación del contrato de encargo fiduciario por no cumplimiento de su objeto y la consecuente devolución de los recursos de los aportantes tal como fue informado por la Alianza fiduciaria a la SFC el 21 de julio de 2023.
3. Sírvase informar las sanciones que ha recibido Alianza Fiduciaria por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el año 2010 a la fecha, por cuenta de actividades de encargos de fiducia inmobiliaria indicando el motivo de la sanción, cuáles sanciones fueron apeladas, cuánto fue el valor inicial de la sanción, el valor después de la apelación (en los casos que aplique) y el valor total pagado.
4. Sírvase informar las conductas irregulares más frecuentes que ha identificado en los contratos de fiducias inmobiliarias y las acciones de la SFC adelantadas entre el año 2010 hasta la fecha.

**María del Socorro Pimienta, Superintendente de Industria y Comercio:**



1. Sírvase informar las sanciones que ha recibido la Constructora Bolívar por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio, desde el año 2010 a la fecha, indicando el motivo de la sanción, cuáles sanciones fueron apeladas, cuánto fue el valor inicial de la sanción, el valor después de la apelación (en los casos que aplique) y el valor total pagado por la constructora.
2. Sírvase informar los mecanismos que desde la Superintendencia de Industria y Comercio manejan para vigilar los contratos de vivienda nueva VIS y proteger a los consumidores.
3. Sírvase informar las conductas abusivas más frecuentes que han identificado en los contratos de vivienda nueva y las acciones de la SIC adelantadas entre el año 2010 hasta la fecha para la protección de los consumidores.

**Dra. Catalina Velazco, Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio:**

1. Sírvase informar en formato excel editable la disponibilidad presupuestal año a año del programa Mi Casa Ya desde su implementación hasta la actualidad y los montos de subsidios aprobados en cada vigencia.
2. Sírvase informar el periodo y las razones por las que el programa Mi Casa Ya presentó desfinanciación
3. Sírvase informar las medidas tomadas por su cartera y por el Gobierno Nacional para subsanar la desfinanciación del Programa Mi Casa Ya.
4. Sírvase informar los subsidios (en número y valor) otorgados por el programa Mi Casa en cada vigencia, discriminando por:
  - a. Ingreso del beneficiario.
  - b. Estrato o puntaje del sisben.
  - c. Departamento.
5. Sírvase informar el impacto de las modificaciones realizadas al programa Mi Casa Ya en términos de focalización y acceso al subsidio.

Atentamente,

---

**Alfredo Mondragón Garzón**  
Representante a la Cámara  
Coalición Pacto Histórico

---

AQUI VIVE LA DEMOCRACIA

*Edificio Nuevo del Congreso  
Cra. 7ª No .8-68 Of. 423.  
E-mail: alfredo.mondragon@camara.gov.co  
Bogotá D.C.*