

**ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**

**ÁREA DE SUMINISTRO Y SOPORTE ADMINISTRATIVO**

**CONDICIONES PARA LA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE DE VALOR IGUAL O  
INFERIOR A 200 SMLMV  
(Manual de Lineamientos para la Contratacion de ESSA Capítulo VI Numeral 46):**

**VEN-=<200-2023-009**

**VENTA DE LOS DERECHOS DE CUOTA DEL 60.77% DEL LOTE DE TERRENO  
RURAL DE 1.374 M<sup>2</sup> PARCELA VERACRUZ NO. 10 UBICADO EN EL CONDOMINIO  
CAMPESTRE HACIENDA SAN FERNANDO, VEREDA LAGUNETAS DEL MUNICIPIO  
DE PIEDECUESTA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 314-59796**

**Abril de 2023**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 Objeto**

La Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. expide el presente documento que tiene por objeto señalar los requisitos y condiciones básicas que delimitan el marco general en el cual se desarrollará el proceso para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV.

### **1.2 Normatividad aplicable**

Este proceso estará regido por las leyes colombianas aplicables, tales como las civiles y comerciales, la Ley 142 de 1994 Régimen de Servicios Públicos Domiciliarios, modificada por la Ley 689 de 2001, el Manual de Lineamientos para la Contratación de ESSA y las demás de rango legal o reglamentario pertinentes.

### **1.3 Interpretación y aceptación de las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV**

Todos los documentos del proceso de venta de inmueble se complementan de tal manera que lo indicado en cada uno de ellos se entenderá como indicado en todos. Las interpretaciones o deducciones que el oferente haga de lo establecido en este documento de "Condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV", serán de su exclusiva responsabilidad. En consecuencia, la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. no será responsable por errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el oferente y que puedan incidir en su oferta.

### **1.4 Modificaciones y aclaraciones a las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV**

Se podrán formular consultas, comentarios o solicitar aclaraciones modificaciones a las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, a través del correo electrónico: [ventasinmuebles@essa.com.co](mailto:ventasinmuebles@essa.com.co), las cuales serán absueltas por el mismo medio a la mayor brevedad posible, según la complejidad y extensión de las preguntas y solicitudes que se le formulen. Las respuestas que se hagan no se consideran como una modificación del presente condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, a menos que sean adoptadas como adenda al mismo.

Las adendas mediante los cuales se aclare, modifiquen o complemente las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV formarán parte del mismo desde la fecha en que sean publicados en la página web de la Electrificadora de

Santander S.A. E.S.P. [www.essa.com.co](http://www.essa.com.co) y deberán ser tenidos en cuenta por los participantes en el proceso de venta.

### 1.5 Información y correspondencia

Toda información relacionada con el proceso venta del inmueble se publicará a través de la página web: [www.essa.com.co](http://www.essa.com.co).

### 1.6 Descripción del bien inmueble

DIRECCIÓN	Parcela Veracruz No. 10 Condominio Campestre Hacienda San Fernando, vereda Lagunetas municipio de Piedecuesta
MATRICULA INMOBILIARIA	314-59796
CODIGO PREDIAL	000000020941000
AREA TERRENO TOTAL	1.374 m <sup>2</sup>
AREA TERRENO ESSA	834,98 m <sup>2</sup>
DERECHOS DE CUOTA	60.77%
CARACTERISTICAS GENERALES	La parcela ubicada en el sector rural "Quebrada Grande" del municipio de Piedecuesta a 3,8 kilómetros aproximadamente de la vía nacional por la EDS El Molino. Se encuentra en la parte alta de la parcelación, con frentes sobre la vía de acceso vehicular, cerramiento de alambre de púas y postes de cemento y madera, de topografía ondulada y con una caída en la parte posterior, lindando con una pequeña cañada.

Nota: documentos como escritura, certificado de tradición, avalúo, pago de impuestos y demás podrán ser consultados en las oficinas de la Electrificadora de Santander en la carrera 19 No. 24-56 de Bucaramanga, Área de Suministro y Soporte Administrativo, equipo de trabajo Gestión Locativa y Transportes, o solicitados a través del correo electrónico [ventasinmuebles@essa.com.co](mailto:ventasinmuebles@essa.com.co)

### 1.7 Precio base mínimo de venta del inmueble

El precio base mínimo de venta de los derechos de cuota del 60.77% del inmueble corresponde a la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) MONEDA CORRIENTE.

### 1.8 Consignación previa

Para poder participar en la audiencia de venta, el oferente deberá consignar el DIEZ POR CIENTO (10%) del precio base de los derechos de cuota del bien inmueble, es decir OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) MONEDA CORRIENTE, a favor de Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

- La consignación deberá hacerse a la cuenta corriente número 184021558 del Banco de Bogotá a nombre de Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.
- Dicha suma se tendrá como arras confirmatorias, imputables al precio, en caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas con la presentación de la oferta y la celebración del contrato, se imputarán a dicho concepto.
- Los postores no favorecidos, les será devuelto el valor consignado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de comunicación de aceptación de la oferta al mejor postor, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses, rendimientos e indemnizaciones, ni reconocimiento del impuesto a las transacciones financieras, por parte de ESSA, ni ningún tipo de emolumento que se cause con ocasión al presente proceso.

### **1.9 Visita al bien inmueble**

Los interesados en participar del proceso de venta que deseen realizar una visita al bien inmueble, podrán solicitar una cita al correo electrónico [ventasinmuebles@essa.com.co](mailto:ventasinmuebles@essa.com.co). Las visitas podrán realizar en el término previsto en el cronograma.

### **1.10 Costos y gastos**

Todos los costos y gastos, tanto directos como indirectos, relacionados con la presentación de la oferta, correrán por cuenta del oferente. ESSA no asumirá en ningún caso dichos costos y gastos cualquiera sea el resultado del presente proceso de venta.

Será responsabilidad única y exclusiva del oferente adelantar las actividades necesarias para la elaboración de su oferta, así como asumir los costos y gastos que la formulación y presentación que esta demande.

Quien resulte adjudicatario del bien inmueble deberá asumir los costos, gastos, impuestos, tasas y demás contribuciones a que haya lugar por el desarrollo, ejecución del contrato de compraventa, firma de escritura pública y registro de esta, así como los demás costos asociados a la terminación del proceso de venta.

### **1.11 Valor mínimo de los lances**

Se establecen como lances mínimos de participación el valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) MONEDA CORRIENTE.

Sólo se tendrán como válidos aquellos que sean iguales o superiores a este valor (\$500.000).

Una vez concluido cada lance se iniciará una nueva ronda de lances partiendo del mayor valor ofertado en la ronda anterior.

## **2. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN**

### **2.1 Formas de participación**

Podrán presentar oferta las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, patrimonios autónomos en forma individual y en forma asociativa, en este último caso cada uno de los miembros de la forma asociativa ha de presentar los documentos descritos en el numeral 2.4.

### **2.2 Existencia, capacidad jurídica y representación legal**

#### **2.2.1 Personas jurídicas nacionales y extranjeros**

Se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, o de la entidad que corresponda en el caso de personas jurídicas de naturaleza no societaria, el cual no podrá tener una vigencia superior a treinta (30) días calendario respecto de la fecha para entrega de documentos, en el que conste que el Representante Legal cuenta con facultades suficientes para : 1) obligar a la compañía o a la sucursal, en los actos o contratos derivados del presente condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, y 2) conferir a un tercero dicha facultad mediante poder, si actúa a través de apoderado.

Cuando el Representante Legal no cuente con las facultades descritas en el anterior literal, deberá presentar una copia debidamente autenticada del acta del órgano competente donde conste la autorización impartida al representante legal para obligar a la entidad expresamente para la presentación de la oferta, los actos que se deriven de ella, así como para la celebración del contrato y todos los actos que se deriven de él en los términos de los actos y contratos que resulten del presente condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV.

El interesado extranjero podrá participar si tiene sucursal establecida en Colombia o en su defecto, mediante apoderado debidamente constituido, con domicilio en Colombia y ampliamente facultado para presentar la oferta, celebrar el contrato en el evento de que resulte favorecido, para acordar modificaciones y renovaciones, de ser el caso y en general cualquier actuación tendiente al cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales, así como para representarlo judicial y extrajudicialmente, por un lapso no inferior al término de

duración de las restantes etapas precontractuales, al señalado para la celebración y hasta por un (1) año más.

### **2.2.2 Personas naturales**

Las personas naturales se identificarán con la presentación de cédula de ciudadanía o el documento que haga sus veces.

### **2.2.3 Patrimonios autónomos**

Los patrimonios autónomos deberán acreditar su administración y constitución, mediante copia autenticada del contrato de fiducia mercantil correspondiente. La sociedad fiduciaria que actué como vocera del fideicomiso deberá aportar el Certificado de Existencia y Representación Legal emitido por La Cámara de Comercio de su domicilio principal, y el Certificado de Existencia y Representación emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Así como la autorización del Fideicomitente o del Comité Fiduciario para presentar oferta y suscribir contrato de compraventa y las respectivas facultades de representación.

### **2.2.4 Poder especial**

Si el oferente, nacional o extranjero, da poder a una persona natural o jurídica para presentar oferta en su nombre, deberá anexar en debida forma los siguientes documentos: a) certificado de existencia y representación de quien recibe el poder, si se trata de persona jurídica o fotocopia de la cedula de ciudadanía o el documento que haga sus veces si es persona natural, y b) el documento mediante el cual la compañía mandante confiere poder o autorización a la que recibe el poder o mandato, el cual debe contener expresamente los términos y el alcance de la representación.

### **2.2.5 Documento del acuerdo o convenio de la forma asociativa**

Los miembros de la forma asociativa deberán presentar el original o copia autentica del documento por medio del cual se conforma el mismo, el cual debe contener como mínimo la siguiente información y declaraciones: el objeto para el cual se constituye, personas que lo integran, porcentaje de participación, indicación de la persona que asume la representación de la forma asociativa para la presentación de la oferta, participación en la audiencia de venta, y en caso de ser adjudicatario quien o quienes suscribirán los documentos de promesa de compraventa y escritura pública de compraventa, la manifestación expresa que cada uno de los miembros son solidariamente responsables por el cumplimiento de la oferta y del contrato de compraventa.

### **2.3 Autorización de verificación de listas y de base de datos**

El oferente autoriza a ESSA para que verifique en la lista internacional vinculante para Colombia de conformidad con el derecho internacional (lista de las Naciones Unidas), la lista emitida por la Oficina de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, Banco Mundial, Grupo BID-Banco Interamericano de Desarrollo y aquellas otras listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita, fraude o corrupción al oferente y a sus accionistas, asociados o socios que directa o indirectamente tengan el cinco por ciento (5%) o más del capital social, aporte o participación, o sus representantes legales, miembros de la Junta Directiva, Revisores Fiscales y/o Auditores Externos.

### **2.4 Documentos a presentar:**

1. Carta de interés participación venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV: debidamente suscrita por el representante legal o apoderado que contenga la manifestación expresa y clara de participar de la audiencia de venta del inmueble, sobre su conocimiento y aceptación de las condiciones y términos del proceso de venta, igualmente declarará sobre el origen de los recursos que utilizara para la compra del bien inmueble y que no se halla incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad, todo lo cual se entenderá rendido bajo la gravedad del juramento. Anexo 1.
2. Fotocopia de documento de identificación de persona natural, o fotocopia del documento de identificación del representante legal (en caso de persona jurídica), o fotocopia de la cedula de ciudadanía del apoderado.
3. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, o de la entidad que corresponda en el caso de personas jurídicas de naturaleza no societaria, con una vigencia no superior a (30) días calendario.
4. Copia debidamente autenticada del acta del órgano competente donde conste la autorización impartida al representante legal para obligar a la entidad en los términos de los actos y contratos que resulten del presente condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, en caso de tener las facultades limitadas.
5. Registro mercantil si es persona natural comerciante con establecimiento de comercio.
6. Poder debidamente conferido, cuando se actúe a través de apoderado.
7. Documento original o copia autentica del acuerdo o convenio, cuando se presente de manera asociativa.

8. Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) actualizado.
9. Copia de la consignación o transferencia electrónica del 10% del precio base de venta.
10. Certificación bancaria de la cuenta donde se devolverá el dinero en caso de que el inmueble no le resulte adjudicado.
11. En caso de que el pago del inmueble se vaya a realizar mediante crédito se debe aportar el original o copia autenticada de la carta de aprobación del crédito cuya fecha de expedición no sea mayor a seis (6) meses, que su vigencia sea hasta la fecha de escrituración, que contenga el nombre del cliente, el plazo y valor a desembolsar, así como las condiciones del desembolso.
12. Formato de conocimiento del tercero prevención lavado de activos, financiación del terrorismo, fraude, corrupción y soborno para gestión inmobiliaria. Formato FGR011.
13. Formato matricula de terceros debidamente diligenciado. Formato FGFCT004.
14. Formato para matricula de proveedores “pago único/ beneficiario de pago” debidamente diligenciado. Formato FGFCT005

### **3. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE BIEN INMUEBLE DE VALOR IGUAL O INFERIOR A 200 SMLMV**

#### **3.1 Aviso de inicio proceso de venta en el sistema de información corporativo, oficinas ESSA en Bucaramanga y Piedecuesta**

En el aviso se informa el inicio del proceso de venta del bien inmueble, que se publicará según el cronograma de la presente condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, en la página web de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. link: [www.essa.com.co/site/enterate](http://www.essa.com.co/site/enterate), en las oficinas de ESSA en Bucaramanga y Piedecuesta el cual contendrá el lugar, fecha y hora en la que se llevará a cabo la audiencia en la que se realizará la venta, la identificación del bien inmueble, el precio base mínimo de venta, las condiciones de participación y el pago.

#### **3.2 Publicación de las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV**

En la página web de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. link: [www.essa.com.co/site/enterate](http://www.essa.com.co/site/enterate) se publicarán las condiciones para la venta del bien inmueble.

### **3.3 Preguntas a las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV**

De conformidad con lo establecido en el cronograma, los interesados podrán remitir sus comentarios, inquietudes, preguntas y solicitudes de aclaración sobre estas condiciones para la venta del bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, al correo electrónico [ventasinmuebles@essa.com.co](mailto:ventasinmuebles@essa.com.co).

### **3.4 Respuestas a las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV**

En el término señalado en el cronograma, ESSA enviara la respuesta vía correo electrónico.

### **3.5 Entrega de documentos**

En la fecha prevista en el cronograma, los interesados en participar de la audiencia de venta deberán remitir la documentación señalada en el numeral 2.4 de estas condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, a las oficinas de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. ubicadas en la carrera 19 No. 24-56 de la ciudad de Bucaramanga, en el horario de 7:00 a.m. a 11:30 a.m. y de 2:00 p.m. a 4:30 p.m.

La documentación debe entregarse en sobre cerrado dirigido así:

**ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**  
**Área de Suministro y Soporte Administrativo**  
**Gestión Locativa y Transportes**  
**Carrera 19 24-56**  
**Bucaramanga – Santander**

**Proceso de venta bien inmueble No. VEN-==<200-2023-009**

### **3.6 Revisión de documentos**

Una vez recibida la documentación se procederá a su verificación, de conformidad con lo descrito en estas condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV, y en la oportunidad prevista en el cronograma.

La Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. se reserva la facultad de solicitar las aclaraciones que considere pertinente para el estudio de la documentación suministrada.

### **3.7 Subsanaciones o complementaciones de los documentos**

Si existen dudas, errores o faltantes en la documentación aportada, la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. podrá solicitarle al interesado por medio de correo electrónico, subsane lo requerido dentro del plazo señalado en el cronograma.

Si el interesado, dentro del término señalado, no ajusta la documentación a los requerimientos, quedará excluido de la posibilidad de participar en la audiencia de para la venta de bien inmueble.

### **3.8 Comunicación de habilitación**

En el término indicado en el cronograma, la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. comunicara a los interesados por medio de correo electrónico, que la documentación presentada reúne los requisitos exigidos en estas condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV y que se encuentra habilitado para ser oferente y continuar con el proceso de venta de bien inmueble.

### **3.9 Audiencia de venta**

La venta de la cuota parte del bien inmueble se hará en audiencia pública y podrán participar todas aquellas personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, patrimonios autónomos, formas asociativas o sus apoderados que hayan recibido el comunicado de habilitación atendiendo lo señalado en estas condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV.

La audiencia de venta se llevará a cabo en el lugar, día y hora señalados en el cronograma y será dirigida por las personas designadas por la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

#### **3.9.1 Reglas de la audiencia de venta**

El presidente de la audiencia designado iniciará la venta y elegirá al secretario.

Se comunicará a los oferentes que el precio de arranque inicia partiendo del precio base mínimo de oferta.

Se otorgará a los oferentes un término común de diez (10) minutos, para que hagan una oferta que supere el precio de arranque, teniendo en cuenta el valor mínimo de los lances admitidos.

Los oferentes depositaran en la urna en sobre cerrado marcado, el formato de oferta (Anexo 2), debidamente diligenciado y suscrito. En dicho formato se deberá indicar únicamente el

precio ofertado o la expresión clara e inequívoca de no se hará ningún lance de mejora de precios.

Cuando un oferente no presente una oferta valida o no deposite el sobre dentro del lapso indicado para el efecto, será excluido de participar en la audiencia.

Lo sobres cerrados serán depositados en la urna dispuesta para tal fin, el secretario de la audiencia dejara constancia de su depósito en una planilla, en el orden en que se ubiquen en la fila para la entrega.

El presidente de la audiencia procederá a la apertura de los sobres según el orden contenido en la planilla, el secretario ordenará todas las ofertas válidas ascendentemente y se dará a conocer en la audiencia únicamente el mayor precio ofrecido.

Se otorgará a los oferentes un término común de diez (10) minutos, para hacer un lance que mejore el mayor precio de oferta de la ronda inmediatamente anterior.

Se repetirá el procedimiento descrito anteriormente, en tantas rondas como sea necesario, hasta que no se reciba ninguna oferta que mejore el precio ofertado que se haya ofrecido en la ronda anterior.

Si en la audiencia se presentara una sola oferta, se celebrará la venta con ese único oferente, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos para participar.

Se entenderá finalizada la audiencia de venta con la manifestación verbal por parte del presidente de la audiencia del nombre del oferente que haya resultado adjudicatario condicionado, como consecuencia de haber presentado la oferta con el precio más alto en relación con el precio base mínimo de venta, o con la manifestación de no haberse presentado ofertas o que las mismas no cumplen con los requisitos previstos en estas condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV.

Una vez terminada la audiencia se levantará un acta firmada por el presidente, secretario, demás delegados de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. en la que conste el desarrollo de la audiencia. El acta se publicará en la página web de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. link: [www.essa.com.co/site/enterate](http://www.essa.com.co/site/enterate)

### **3.10 Empate en las ofertas**

Si en cualquiera de las rondas de la audiencia de venta se presentan dos o más ofertas con igual precio, se preferirá la oferta que se hubiese presentado primero, lo que se determinará por la planilla de registro de depósito en la urna.

### **3.11 Causales de rechazo de ofertas**

Las ofertas serán rechazadas cuando:

- Cuando el oferente se encuentre dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en la constitución y en la ley, o incurso en un conflicto de intereses.
- Cuando el oferente no se encuentre habilitado para presentar la oferta.
- Cuando no se formulen de acuerdo con el formato de oferta, no se haya diligenciado en su totalidad, o no se encuentran suscritas por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica, o por el apoderado. (anexo 2).
- Cuando la oferta contenga tachaduras, enmendaduras, no se logre establecer el valor real de la oferta o se consagre más de un valor de oferta.
- Cuando el valor de la oferta se encuentre por debajo del precio base mínimo de venta.
- Cuando el valor de la oferta se presente por fuera de la audiencia de venta.

### **3.12 Aceptación de la oferta**

La aceptación de la oferta la hará el competente de conformidad con lo señalado en el Manual de Delegaciones para la Contratación de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. la que se comunicará por el medio más expedito al adjudicatario condicionado.

### **3.13 Suscripción promesa de compraventa**

Una vez se cuente con la aceptación de la oferta, dentro del término previsto en el cronograma, el adjudicatario definitivo deberá suscribir el correspondiente contrato de promesa de compraventa de la cuota parte del bien inmueble. (Anexo III).

### **3.14 Pago del saldo del precio de venta**

El comprador deberá pagar el precio de venta en moneda legal colombiana a más tardar en la fecha señalada en el contrato de promesa de compraventa, término que en todo caso no podrá exceder de 15 días hábiles. El pago deberá hacerse mediante consignación de cheque de gerencia o transferencia electrónica de la totalidad del precio de venta a la cuenta bancaria señalada en el contrato de promesa de compraventa. Al pago final se le imputará la consignación que sobre el 10% del precio mínimo de venta realizó el oferente con anterioridad.

### **3.15 Suscripción escritura pública de compraventa**

Dentro del término previsto en el contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador deberá suscribir la escritura pública de compraventa, la cual se otorgará en la Notaría del Circulo Registral del bien inmueble.

En ningún caso, se firmará la escritura pública de compraventa antes de la acreditación del pago total del saldo.

### **3.16 Entrega material del bien inmueble**

El bien inmueble objeto de venta se entregará al comprador en su lugar de ubicación, y de acuerdo con el estado físico y jurídico en que se encuentre, pero no ocurrirá antes de la cancelación de la totalidad del precio de venta, y con la previa presentación por parte del comprador del folio de matrícula inmobiliaria en el cual aparezca registrada la venta.

#### 4. Cronograma

ACTIVIDAD	FECHA ACTIVIDAD (inicia)	FECHA ACTIVIDAD (termina)
Autorización	13/04/2023	
Preparación términos de venta	13/04/2023	19/04/2023
Aviso inicio proceso sistema de información corporativo	21/04/2023	
Publicación Aviso en Alcaldía	21/04/2023	
Publicación pliego de condiciones de venta	21/04/2023	
Preguntas aclaraciones o modificaciones	15/05/2023	17/05/2023
Respuesta aclaraciones o modificaciones	18/05/2023	19/05/2023
Visita la inmueble	19/05/2023	
Entrega documentos	24/05/2023	
Revisión documentos	24/05/2023	25/05/2023
Subsanaciones	26/05/2023	29/05/2023
Comunicación de habilitación	30/05/2023	
Audiencia de Venta	1/06/2023  Lugar: Carrera 19 No. 24-56, Edificio Principal ESSA Bucaramanga Hora 9:00 a.m.	
Aceptación oferta	7/06/2023	
Promesa de compraventa	13/06/2023	
Escritura pública de compraventa	28/06/2023	
Entrega material del bien inmueble	14/07/2023	

**ANEXO 1**  
**CARTA INTERÉS PARTICIPACIÓN VENTA BIEN INMUEBE DE VALOR IGUAL O**  
**INFERIOR A 200 SMLMV**

Lugar: \_\_\_\_\_, fecha: \_\_\_\_\_

ELECTRIFICADORA DE SANTANDES S.A. E.S.P.

Área de suministro y soporte administrativo

Gestión Locativa y Transporte

Carrera 19 24-56

Bucaramanga – Santander

**Asunto:** Proceso de venta bien inmueble No. VEN-=<-2023-009

El suscrito \_\_\_\_\_, identificado con la C.C. \_\_\_\_\_  
Actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_, habiendo  
examinado cuidadosamente los documentos del proceso de venta bien inmueble No. VEN-  
=<-2023-009, cuyo objeto es la “Venta de los derechos de cuota del 60.77% del lote de  
terreno rural de 1.374 m<sup>2</sup> denominado Parcela Veracruz No. 10 ubicado en el Condominio  
Campestre Hacienda San Fernando, vereda Lagunetas del municipio de Piedecuesta,  
identificado con matrícula inmobiliaria 314-59796.”

Declaro que:

1. Tengo capacidad legal y estoy facultado para participar de la audiencia de venta a desarrollarse dentro del proceso de venta de bien inmueble.
2. He comprendido el contenido incluidas sus informaciones, aclaraciones y/o modificaciones (si las hubiere), de las condiciones para la venta de un bien inmueble de valor igual o inferior a 200 SMLMV y demás anexos, y acepto las exigencias contenidas en ellos.
3. A la fecha no incurrimos en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses para contratar con EL VENDEDOR y en caso de sobrevenir alguna, se informará inmediatamente.
4. Los recursos destinados para la adquisición del objeto del presente proceso de venta provienen del ejercicio de actividades lícitas y legales.
5. Autorizo a EL VENDEDOR y sus subordinadas para para utilizar la información referente a datos personales para actividades propias de su negocio y su tratamiento estará regulado por la Ley 1581 de 2012.

Diligenciar los siguientes datos:

APELLIDOS Y NOMBRE: \_\_\_\_\_

CEDULA DE CIUDADANIA: \_\_\_\_\_

NOMBRE PERSONA JURIDICA: \_\_\_\_\_

REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_

APODERADO: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PRINCIPAL: \_\_\_\_\_

TELÉFONOS: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_

Nota: Si el proponente cuenta con información reservada deberá detallarla.

**ANEXO 2  
FORMATO DE OFERTA**

**1. PROCESO DE VENTA BIEN INMUEBLE NO. VEN-==<200-2023-009**

**2. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE**

APELLIDOS Y NOMBRE: \_\_\_\_\_  
CEDULA DE CIUDADANIA: \_\_\_\_\_  
NOMBRE PERSONA JURIDICA: \_\_\_\_\_  
REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_  
APODERADO: \_\_\_\_\_  
FIRMA: \_\_\_\_\_

**3. OBJETO**

VENTA DE LOS DERECHOS DE CUOTA DEL 60.77% DEL LOTE DE TERRENO RURAL DE 1.374 M<sup>2</sup> DENOMINADO PARCELA VERACRUZ NO. 10 UBICADO EN EL CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDA SAN FERNANDO, VEREDA LAGUNETAS DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 314-59796.

**4. PRECIO OFERTADO EXPRESADA EN NUMEROS (\$)**

\_\_\_\_\_

**5. SI NO HACE NINGUN LANCE QUE MEJORE LA OFERTA (MANIFESTARLO)**

\_\_\_\_\_

### ANEXO 3

#### PROMESA DE COMPRAVENTA VEN-=<200-2023-009

i. PARTES: PROMITENTE VENDEDOR: ESSA SA ESP      NIT 890.201.230-1

ii PROMITENTE COMPRADOR: XXXXXX

iii. OBJETO: Promesa de compraventa de los derechos de cuota del 60.77% del lote de terreno rural de 1.374 m<sup>2</sup> denominado Parcela Veracruz No. 10 ubicado en el Condominio Campestre Hacienda San Fernando, vereda Lagunetas del municipio de Piedecuesta.

iii. PRECIO PROMETIDO: XXXXXXXXXXXX      PESOS      MONEDA      CORRIENTE  
(\$XXXXXXXX M/CTE)

Entre los suscritos a saber: **KAREN JULIANA PINTO BOHORQUEZ**, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.098.652.413 expedida en Bucaramanga, quien para efectos de este contrato obra en nombre de la sociedad Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. con NIT 890201230-1, domiciliada en Bucaramanga, constituida por escritura pública número 2830 de fecha 16-09-1950 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 27-09-1950 en el folio 53 del libro 9, Tomo 16, reformada por varias escrituras, en su calidad de Jefe del Área de Suministro y Soporte Administrativo debidamente facultada para obrar de conformidad al Manual de Delegaciones vigente, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga que forma parte del presente contrato, el(los) cual (es) para efectos del presente contrato se denominara **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por otra parte, **XXXXXX**, y quien para todos los efectos del mismo se llamará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa contenido en las siguientes Cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligan a transferir a título de compraventa, y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a adquirir a través del mismo título, el derecho de dominio y posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

**DERECHOS DE CUOTA DEL 60.77% DEL LOTE DE TERRENO RURAL DE 1.374 M<sup>2</sup> DENOMINADO PARCELA VERACRUZ NO. 10 UBICADO EN EL CONDOMINIO CAMPESTRE HACIENDA SAN FERNANDO, VEREDA LAGUNETAS DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.** Sus linderos son los siguientes: Por el Norte con la parcela 9 en sesenta y uno punto 12 metros (61.12 mts); por el Sur, con la parcela 11 en cincuenta y

seis punto sesenta metros (56.60 mts); por el Oriente, con vía interna en diecinueve punto cinco metros (19.05 mts); y por el Occidente con la parcela 15 y zona común en veintisiete punto veinte metros (27.20 mts). Matrícula inmobiliaria No. 324-27599, numero catastral 6854700000020941000. **PARÁGRAFO PRIMERO: VENTA COMO CUERPO CIERTO.** - No obstante, la cabida, extensión y alindamiento de que habla la cláusula primera de este contrato, la venta se hará como cuerpo cierto y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer las reglamentaciones de urbanismo y del medio ambiente, y todas las demás que le sean aplicables y que hayan sido expedidas por las autoridades correspondientes para el inmueble objeto de esta promesa. Así mismo, declara conocer el estado material actual del inmueble, sus áreas y linderos específicos y servidumbres no inscritas, y en tal virtud manifiesta que conoce y acepta la reglamentación vigente en materia de servicios públicos y su disponibilidad, a la cual está sometido el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, así como los usos previstos en los correspondientes reglamentos y normas de urbanismo, en un todo de acuerdo con las previsiones legales y reglamentarias que sean aplicables y renuncia a cualquier proceso de reclamación o indemnización, judicial o extrajudicial ante EL PROMITENTE VENDEDOR por estos motivos.

**SEGUNDA. TRADICION:** los derechos de cuota del 60.77% sobre el inmueble prometido en venta fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en virtud del siguiente título: por acuerdo de adjudicación artículo 37 Ley 1116 de 2006 según auto del 10 de mayo de 2013 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, corregido por auto del 7 de junio de 2013, por oficio 1989 del 7 de junio de 2013 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga.

**TERCERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** garantizan que el derecho de cuota del 60.77% del inmueble(s) que promete transferir es(son) de su exclusiva propiedad y lo(s) posee regular, quieta y pacíficamente, que no lo(s) ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona y se encuentra(n) libre de pleitos pendientes, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, hipotecas, usufructo, censo, embargos, demandas, condiciones resolutorias, anticresis, arrendamientos por escrituras públicas o documentos o acuerdos privados, y demás limitaciones al dominio y goce, salvo las establecidas por el reglamento de propiedad horizontal; **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligará a salir al saneamiento en todos los casos previstos por la ley, y a responder por cualquier vicio redhibitorio u oculto que presenten el(los) bien(es) prometido(s) en venta.

**CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de venta del derecho de cuota del 60.77% del inmueble es la suma total de **XXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXX M/CTE)**

La anterior suma será cancelada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente forma: **A-) La suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) MONEDA CORRIENTE**, consignados el XX de Xxxx del 202x en la cuenta

corriente número 184021558 Banco Bogotá, a nombre de Electrificadora de Santander S.A. E.S.P para participar de la audiencia de venta, se abonó al precio total adjudicado del bien inmueble. B-) El saldo restante, la suma de **XXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXX M/CTE)**, pagaderos a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** autoriza que las consignaciones o pagos sean realizados en la CUENTA CORRIENTE número 184021558 del BANCO BOGOTÁ, a nombre de ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.; solo se tendrá por cumplido el pago con la real y efectiva acreditación por dicha entidad financiera de los valores allí consignados, para lo cual, **EL PROMITENTE COMPRADOR** remitirá a la dirección de correo electrónico de **EL PROMITENTE VENDEDOR** copia del recibo de consignación o de transferencia electrónica, con la constancia o sello de recibo por parte de la entidad. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento de realizarse el pago a través de dineros provenientes del exterior, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá atender las normas que regulan el mercado cambiario Colombiano, obligándose a diligenciar el formulario de declaración de cambio por servicios, transferencias y otros conceptos ante el Banco de la República; si **EL PROMITENTE COMPRADOR** quiere realizar la compra del inmueble como una inversión extranjera, éste deberá nombrar en Colombia un apoderado que se encargue del trámite de monetizar y realizar los demás trámites correspondientes a dicha inversión, conforme a las normas colombianas. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si el pago se realiza mediante cheque, se entenderá como fecha del mismo aquella en que ingresen efectivamente los dineros en la cuenta señalada para tal efecto por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si se hiciera mediante cheque y este resultare impagado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá cancelar la sanción del veinte por ciento (20%) establecida por el artículo 731 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO CUARTO:** Las partes acuerdan que en todo caso la satisfacción del saldo del precio, tanto en la parte en que será atendido con recursos propios como con recursos del crédito, deberá estar plenamente satisfecho para la fecha de suscripción de la escritura pública del inmueble.

**QUINTA. ARRAS:** Las partes, de común acuerdo pactan la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) MONEDA CORRIENTE**, como arras de retracto, de conformidad con el artículo 1.859 del Código Civil y demás normas concordantes y complementarias, estableciéndose como fecha máxima para el retracto el mismo día señalado para la firma de la escritura pública de compraventa, esto es, el día **veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023)**. En caso de retracto, se entenderá resuelta la presente promesa, sin necesidad de requerimiento judicial previo, y exigibles las arras pactadas así: si el retracto o retractación provienen de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deberán restituir la totalidad de las sumas recibidas de parte del **PROMITENTE COMPRADOR** como parte del precio a prorrata de su participación, más el valor estipulado como arras e igualmente a prorrata, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación de la retractación o de la fecha estipulada para la firma de escritura de compraventa; si por el contrario, el retracto o retractación proviene del **PROMITENTE COMPRADOR**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** harán restitución de las sumas recibidas

como parte del precio de compraventa, descontando de dicho valor las arras pactadas, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de envío de la notificación de la retractación o de la fecha estipulada para la firma de escritura de compraventa. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si no se presenta retractación o incumplimiento alguno, las sumas recibidas a título de arras serán abonadas al precio total de la venta del inmueble al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa. Acuerdan las partes someter este contrato para su estricto cumplimiento, a lo dispuesto por los artículos 1592, 1599, 1600, 1859 y 1861 del Código Civil y/o artículo 866 del Código de Comercio (arras).

**SEXTA. IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y OTROS GASTOS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el derecho de cuota del 60.77% del inmueble que promete en venta a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones, servicios públicos, liquidados hasta la fecha de firma de la escritura pública de compraventa respectiva. A partir de dicha fecha, todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios y cuotas aquí señalados, estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**SEPTIMA. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS:** Declaran **las partes**, que sus ingresos, dineros y/ o bienes destinados al presente negocio provienen de actividades lícitas y se encuentran sujetas a la ley colombiana; no provienen del lavado de activos o actividades ilegales. Si las manifestaciones aquí contenidas no fueren ciertas o si la negativa de la entidad financiera para el otorgamiento del crédito proviene de encontrarse **EL PROMITENTE COMPRADOR** inhabilitado por cualquier causa o razón ante el sistema financiero colombiano, o que los bienes de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** que son objeto del presente negocio jurídico se encuentran inmersos en la presente causal, se entenderá incumplido el presente contrato y resuelto de pleno derecho el mismo por causas imputables a quien dio origen de la presente causal, siendo en consecuencia procedente el cobro o retención de ARRAS por la parte cumplida.

**OCTAVA. ESCRITURACIÓN.** La escritura pública de compraventa cuyo otorgamiento se promete en este contrato y que lo solemnizará de acuerdo con la ley, será otorgada en la Notaría del circulo registral del bien inmueble, el **veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023)**, fecha que sólo podrá ser modificada por mutuo acuerdo contenido en otrosí modificatorio del presente documento firmado por las partes. La fecha de escrituración puede ser adelantada producto del pago anticipado del cien por ciento del precio pactado del inmueble.

**NOVENA. GASTOS:** Los gastos que ocasionen la legalización de la escritura de compraventa, serán cancelados de la siguiente manera: **POR EL PROMITENTE COMPRADOR** los derechos de registro y el impuesto de registro o boleta fiscal, **POR EL PROMITENTE VENDEDOR** la retención en la fuente y los gastos notariales. En caso de constituirse hipoteca a favor de entidad financiera, la totalidad de los gastos que se causen por dicho acto serán asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**DECIMA. ENTREGA:** El derecho de cuota del 60.77% del inmueble será(n) entregado(s) en la fecha acordada por las partes y con la previa presentación por parte del **PROMITENTE**

**COMPRADOR** del folio de matrícula inmobiliaria en el cual aparezca registrada la compraventa. **PARÁGRAFO PRIMERO INTERESES MORATORIOS Y CONDICIÓN RESOLUTORIA:** Si cumplido el plazo de los diez (10) días calendario siguientes contados a partir de la fecha de registro de la anotación de la compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, no se ha realizado el pago del saldo del precio, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, reconocerá y pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** un interés mensual equivalente al 1.0% sobre el saldo adeudado más IVA, liquidado a fecha del último día hábil del mes anterior al que se facture y hasta tanto se realice el pago total de la obligación, teniendo como plazo máximo para el pago total del saldo incluidos intereses, el término de sesenta (60) días calendario; las partes aceptan que, vencido este plazo sin que se hubiere realizado dicho pago, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá resolver el contrato de compraventa aquí prometido sin necesidad de requerimiento judicial alguno, retener las arras pactadas, hacer la devolución de los saldos al vendedor y disponer libremente del(los) inmueble(s) para ofrecerlo(s) en venta o en arriendo a terceros, sin que haya lugar al reconocimiento de perjuicios adicionales.

**DÉCIMA PRIMERA. MODIFICACIONES:** Cualquier modificación al presente contrato debe constar en otrosí firmado por las partes.

**DÉCIMA SEGUNDA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** Las diferencias que se presentaren entre las partes con ocasión del presente contrato, su interpretación y cumplimiento, salvo las obligaciones derivadas del pago que solamente por la vía ejecutiva deban ser reclamadas, las cuales por obvias razones requieren del mecanismo de un trámite judicial ante la jurisdicción ordinaria, se resolverán inicialmente mediante negociación directa. Para ese efecto, las partes dispondrán de un término de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido. Ante la imposibilidad de un arreglo directo las partes acudirán a la jurisdicción ordinaria.

**DÉCIMA TERCERA. MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato se constituye en título ejecutivo y presta mérito para el cobro de las sumas y las obligaciones en él contenidas, sin necesidad de requerimientos, reconveniones, ni constitución en mora.

**DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para efectos del cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes establecen como domicilio contractual la ciudad de Bucaramanga. Las notificaciones que deban surtirse entre éstas se dirigirán a las siguientes direcciones: **EL PROMITENTE VENDEDOR:** Carrera 19 No. 24-56 del municipio de Bucaramanga, teléfono 6339767, 6303333, [ventasinmuebles@essa.com.co](mailto:ventasinmuebles@essa.com.co). **EL PROMITENTE COMPRADOR:** XXXXXXXXXX.

En constancia se firma en dos (2) ejemplares originales, el día \_\_\_\_\_( ) de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (20XX), en la ciudad de \_\_\_\_\_  
(Santander)

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**  
**KAREN JULIANA PINTO BOHORQUEZ**  
**C.C. 1.098.652.413 de Bucaramanga**

**EL PROMITENTE COMPRADOR**