

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

ÁREA DE SUMINISTRO Y SOPORTE ADMINISTRATIVO

**CONDICIONES PARA LA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE SUBASTA
PÚBLICA**

(Manual de Lineamientos para la Contratación de ESSA Capítulo VI Numeral 44):

VEN-SP-2023-003

**PREDIO URBANO UBICADO EN LA CARRERA 7 # 12-307 DEL MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, IDENTIFICADO AL FOLIO DE
MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 300-78688**

Marzo 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 mediante subasta pública.

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 mediante subasta pública

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 mediante subasta pública", 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 mediante subasta pública

Se podrán formular consultas, comentarios o solicitar aclaraciones modificaciones a las condiciones para la venta de un bien inmueble mediante subasta pública, a través del correo electrónico: 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 mediante subasta pública, 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 mediante subasta pública 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. link: www.essa.com.co/site/enterate 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 de venta de inmueble se publicará a través de la página web de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. link: www.essa.com.co/site/enterate; y a través del correo electrónico: ventasinmuebles@essa.com.co.

1.6 Descripción del bien inmueble

DIRECCIÓN	Carrera 7 # 12-307 Lebrija-Santander
MATRICULA INMOBILIARIA	300-78688
NÚMERO CATASTRAL	010000590019000
AREA TERRENO	600 metros cuadrados
CARACTERISTICAS GENERALES	Lote de terreno urbano de forma rectangular, con topografía plana, cuenta con unas dimensiones de diez metros (10,00 mts) de frente, por sesenta metros (60,00 mts) de fondo, con servicios públicos al alcance y localizado en el barrio Granjas de Campoalegre al costado suroccidental del casco urbano de Lebrija.

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 transporte.

1.7 Precio base mínimo de venta del inmueble

El precio base mínimo de venta del inmueble corresponde a la suma de CUATROCIENTOS SIETE MILLONES DE PESOS (\$407.000.000) MONEDA CORRIENTE.

1.8 Consignación previa

Para poder participar en la subasta pública, el oferente deberá consignar el DIEZ POR CIENTO (10%) del precio base del bien inmueble, es decir CUARENTA MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS (\$40.700.000) 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 cinco (5) 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.

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 UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MONEDA CORRIENTE.

Sólo se tendrán como válidos aquellos que correspondan o excedan a este valor.

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 mediante subasta pública, 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 mediante subasta pública.

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 informacion 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 subasta pública, 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 subasta pública: debidamente suscrita por el representante legal o apoderado que contenga la manifestación expresa y clara de participar de la subasta pública 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 incurrido 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 mediante subasta pública, 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 MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA

3.1 Aviso de inicio proceso de venta en periódico de amplia circulación, en el sistema de información corporativo y en la Alcaldía del municipio de Lebrija.

En el aviso se informa el inicio del proceso de venta del bien inmueble, que se publicará según el cronograma del presente condiciones para la venta de un bien inmueble mediante subasta pública, en periódico de amplia circulación, en la página web de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. link: www.essa.com.co/site/enterate y en la Alcaldía del municipio de Lebrija el cual contendrá el lugar, fecha y hora en la que se llevará a cabo la audiencia en la que se realizará la subasta pública, 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 mediante subasta pública

En la página web de la Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. link: 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 mediante subasta pública

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 de un bien inmueble mediante subasta pública, al correo electrónico ventasinmuebles@essa.com.co.

3.4 Respuestas a las condiciones para la venta de un bien inmueble mediante subasta pública

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 subasta pública de venta deberán remitir la documentación señalada en el numeral 2.4 de estas condiciones para la venta de un bien inmueble mediante subasta pública, 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 transporte

Carrera 19 24-56

Bucaramanga – Santander

Proceso de venta bien inmueble No. VEN-SP-2023-003

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 mediante subasta pública, 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 la subasta pública 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 mediante subasta pública y que se encuentra habilitado para ser oferente y continuar con el proceso de venta de bien inmueble.

3.9 Audiencia de subasta pública

La subasta para la venta de un bien inmueble se hará en audiencia pública y podrán participar todas aquellas personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, patrimonios autónomos, o sus apoderados que hayan recibido el comunicado de habilitación atendiendo lo señalado en estas condiciones para la venta de un bien inmueble mediante subasta pública.

La audiencia de subasta pública 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 subasta pública

El presidente de la audiencia designado dará inicio a la subasta pública 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 subasta.

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 subasta 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 subasta pública con la manifestación verbal por parte del presidente de la subasta 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 mediante subasta pública.

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

3.10 Empate en las ofertas

Si en cualquiera de las rondas de la audiencia de la subasta pública 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 subasta pública.

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 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 Notaria Única de Lebrija.

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 DEL PROCESO DE VENTA PUBLICA SUBASTA

ACTIVIDAD	FECHA ACTIVIDAD (inicia)	FECHA ACTIVIDAD (termina)
Aviso inicio proceso sistema de información corporativo	30/03/2023	
Publicación aviso en periódico	22/03/2023	
Publicación Aviso en Alcaldía	30/03/2023	
Publicación pliego de condiciones de venta	30/03/2023	
Preguntas aclaraciones o modificaciones	24/04/2023	28/04/2023
Respuesta aclaraciones o modificaciones	2/05/2023	5/05/2023
Visita la inmueble	10/05/2023	
Entrega documentos	15/05/2023	
Revisión documentos	16/05/2023	19/05/2023
Subsanaciones	23/06/2023	26/03/2023
Comunicación de habilitación	30/05/2023	
Audiencia de Subasta	7-06-2023 Lugar: Carrera 19 # 24-56 Edificio principal ESSA Bucaramanga Hora 10:00 a.m.	
Aceptación oferta	13/06/2023	
Promesa de compraventa	16/06/2023	
Escritura pública de compraventa	7/07/2023	
Entrega material del bien inmueble	31/07/2023	

ANEXO 1
CARTA INTERÉS PARTICIPACIÓN SUBASTA PÚBLICA

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-SP-2023-003

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-
SP-2023-003, cuyo objeto es la “venta de un predio urbano ubicado en la carrera 7 # 12-
307 del municipio de Lebrija identificado al folio de matrícula inmobiliaria número 300-
78688”.

Declaro que:

1. Tengo capacidad legal y estoy facultado para participar de la subasta pública 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 mediante subasta pública 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 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-SP-2023-003

2. IDENTIFICACIÓN DEL OFERENTE

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

3. OBJETO

VENTA DE UN PREDIO URBANO SITUADO EN CARRERA 7 # 12-307, MUNICIPIO DE LEBRIJA, **DEPARTAMENTO DE SANTANDER, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 300-78688.**

4. PRECIO OFERTADO EXPRESADA EN NUMEROS (\$)

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

ANEXO 3

PROMESA DE COMPRAVENTA VEN-SP-2023-003

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

ii PROMITENTE COMPRADOR: XXXXXX

iii. OBJETO: Promesa de compraventa de un predio urbano ubicado en la carrera 7 # 12-307 del municipio de Lebrija, departamento de Santander, identificado al folio de matrícula inmobiliaria número 300-78688.

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

Entre los suscritos a saber: **MAURICIO MONTOYA BOZZI**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.498.215 expedida en Bucaramanga, obrando como Representante Legal de la sociedad **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. ESP – ESSA S.A. E.S.P.** Identificada con NIT. 890.201.230-1, 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 la última de las cuales es la número 885 del 01 de junio de 2018 de la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga, quien manifiesta estar debidamente facultado para obrar por los estatutos sociales, calidad que 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 denominaran **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por otra parte, **XXXXX**, 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:

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CARRERA 7 # 12-307 DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, ANTES DENOMINADO LOTE NUMERO CIENTO CINCO A (105A) DE LA PARCELACION GRANJAS CAMPOALEGRE DEL MUNICIPIO DE LEBRIJA, sus linderos son los siguientes: POR EL NORTE; con la avenida de la parcelación, con una extensión de 10 metros; POR EL SUR; con la granja número 138, prometida en venta a Gustavo Figueredo en una extensión de 10,00 metros; POR EL OCCIDENTE, con la granja numero 106 prometida en venta a Jose Antonio Cortez Duarte, en una extensión de 60,00 metros; POR EL ORIENTE, con el lote número 105B, del plano

de la parcelación, en una extensión de 60,00 metros. Matricula inmobiliaria No. 300-78688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, numero catastral 010000590019000. **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: El inmueble prometido en venta fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en virtud de los siguientes títulos: **a)** mediante escritura pública número 522 del 22 de febrero de 1963 de la Notaria Segunda de Bucaramanga, por compra que la sociedad Hidroeléctrica del Rio Lebrija Ltda hizo a José Ignacio Caballero C. y Macario Caballero C. **b)** por escritura pública número 03167 del 30 de diciembre de 2005 de la Notaria Decima de Bucaramanga, el inmueble con matrícula inmobiliaria número 300-78688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, pasa a nombre de Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. por cambio de razón social.

TERCERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza(n) que el(los) 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 y demás limitaciones al dominio y goce; **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 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 CUARENTA MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS (\$40.700.000) MONEDA CORRIENTE**, consignados el XX de Xxxxx de 2023 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 subasta pública de venta, que se abona 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 hiciere 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 **CUARENTA MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS (\$40.700.000) 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 siete (7) 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** hará 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(los) inmueble(s) 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 producto de su objeto social de las sociedades a la cual representan 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 Notaria Única de Lebrija, el siete (7) de junio de **dos mil veintitrés (2023), a las 10:00 a.m.**, 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 PARTES IGUALES** 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(los) inmueble(s) 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. La entrega podrá realizarse en vigencia del contrato de arrendamiento suscrito el 14 de julio de 2022, previa aceptación de su conocimiento realizada en el parágrafo primero de la cláusula tercera.

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: 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, reconvenções, 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, 3105804668, 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 Bucaramanga (Santander)

EL PROMITENTE VENDEDOR

ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.
MAURICIO MONTOYA BOZZI
91.498.215 de Bucaramanga

EL PROMITENTE COMPRADOR