87

ACTA DE SELECCIÒN DE BIEN INMUEBLE

A los veinticinco (25) días del mes de enero de 2023, en el despacho de la Secretaría, se realizó la verificación de la propuesta presentado por el señor **PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA,** identificado con cedula de ciudadanía No 79.513.199 de Bogotá, como propietario del inmueble ubicado en la Calle 10 No 44-100 Esperanza Tercera Etapa. Inmueble que cumple con los aspectos técnicos en su infraestructura requeridos para la atención del corregimiento.

IDENTIFICACIÒN DEL BIEN INMUEBLE SELECCIONADO.

PROPIETARIO: PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle 10 No 44-100 Esperanza Tercera Etapa

MATRICULA INMOBILIRIA: 230-27221

AREA: 152 Mts2 construidos.

Además, cuenta con todos los servicios públicos (acueducto y alcantarillado, energía, gas y aseo, conforme lo indica el propietario en su oferta económica). En general la casa está en buen estado de conservación, recientemente remodelada con ventilación natural y buena iluminación, según avaluó al bien inmueble.

Ahora bien, el certificado de tradición y libertad del predio indica en la anotación No 012 de la existencia de una hipoteca con cuantía indeterminada sobre el inmueble, no obstante, este negocio jurídico no impide el uso, goce y/o disposición del inmueble, ni restringe los derechos del propietario para disponer del bien, por lo que es viable suscribir el contrato de arrendamiento.

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL: DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MCTE ($2.419.741.), incluido servicios públicos tales como: acueducto y alcantarillado, energía, aseo público, y gas.

Descripción Física del Bien Inmueble Que el área aproximada del inmueble consta de:

- Inmueble ubicado en la comuna No 7 del Municipio de Villavicencio.
- Inmueble mínimo de (90) mts2 construidos, que se encuentre visible al transeúnte.
- El inmueble deberá contar con mínimo tres (3) oficinas y dos baños.
- El inmueble debe estar construido en óptimas condiciones, con suficientes espacios para oficinas.
- El inmueble debe contener los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y aseo.

a- Aspectos técnicos del inmueble:

Infraestructura: El inmueble deberá cumplir con las condiciones de edificación, almacenamiento, medio ambiente, seguridad y de mantenimiento que garantice la adecuada atención al ciudadano interno y externo.

b -Aspectos Estructurales:

- Los pisos, muros, puertas, ventanas, y paredes deberán encontrarse en óptimo estado y con buena presentación en general, evitando el desprendimiento de sustancias nocivas para la salud de los funcionarios y usuarios y para la conservación de la documentación.
- Servicios públicos: La infraestructura y/o bien inmueble ofrecido deberá contar con los servicios públicos necesarios para su buen funcionamiento.

OFERTA ECONÓMICA:

Que una vez verificado el mercado inmobiliario, según las cotizaciones que se anexan, los valores de los arriendos oscilan entre: $2.419.741 y $2.680.000.

Teniendo en cuenta la necesidad manifestada en el estudio previo, se establece que es viable la propuesta presentada por el señor **PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA,** identificado con cedula de ciudadanía No 79.513.199 de Bogotá**,** propietario del inmueble, toda vez que cumple con las condiciones técnicas exigidas en el estudio previo de conveniencia y oportunidad.

CONCLUSION:

Dadas las consideraciones expuestas, resulta necesario mencionar, que el predio ubicado en la Calle 10 No 44-100 Esperanza Tercera Etapa, cuya matrícula inmobiliaria es 230-27221, cumple con los requerimientos exigidos por la entidad respecto a las condiciones técnicas mínimas requeridas en el estudio previo de conveniencia y oportunidad, sumado a que bajo el análisis del sector inmobiliario realizado y verificación de precios respecto a contrataciones anteriores, el canon de arrendamiento fijado para el bien inmueble seleccionado se encuentra acorde tanto a la actualidad del sector inmobiliario estudiado como a los históricos de contratación de la entidad municipal en relación al canon de arrendamiento pagado sobre la cantidad de metros cuadrados contratados.

Resulta necesario mencionar, que una vez realizado el estudio de títulos del bien inmueble en cuestión se encuentra viable realizar el respectivo contrato de arrendamiento dado que, bajo las condiciones técnicas y económicas descritas, la situación jurídica actual del bien inmueble permite efectivamente realizar su contratación bajo las siguientes consideraciones

1. El elemento esencial para la formación del contrato de arrendamiento, es precisamente la cosa o bien sobre la que se permite el uso y el goce a la otra parte. En esto hay que hacer una precisión sobre sus requisitos: i) Que la cosa sea corporal o incorporal, excluyendo las consumibles, por cuanto se oponen a la naturaleza del contrato, il) Que la cosa exista al momento del contrato o se espera que exista, i) Que la Ley no prohíba el arriendo de la cosa.

En este último punto, existe ausencia de norma en el Régimen de Contratación Estatal en lo que se circunscribe al objeto, en estricto sentido de quien se encuentra en la calidad de arrendar un inmueble, lo cual supone la apreciación de las normas de Derecho privado de la materia. En efecto tanto el Régimen de Contratación Estatal como el Código Civil no manifiestan expresamente dentro de su contenido normativo la prohibición de realizar el arrendamiento de bienes inmuebles que se encuentren en condiciones de hipoteca.

2. La anterior apreciación obedece a que la hipoteca no limita ni restringe el dominio del propietario del bien hipotecado. Por tal razón cabe mencionar que el propietario de un bien Inmueble, cuenta bajo lo dictado por la normatividad y la doctrina de derechos reales sobre el bien que posee, los cuales corresponden al uso, goce y disposición sobre el inmueble de su propiedad, por tal razón, y bajo el entendido que la hipoteca limita el derecho real de dominio del deudor sobre su bien inmueble, este goza aun de plenas facultades respecto al uso y goce del mismo, lo anterior teniendo en cuenta la función de la hipoteca es una garantía de pago como aseguramiento de una obligación del deudor hacía un acreedor, permitiéndose en todo caso la posibilidad de arrendamiento, como objeto garantizador del cumplimiento de las obligaciones del acreedor.

Teniendo en cuenta la necesidad manifestada en el estudio previo, y dadas las conclusiones presentadas se establece que es viable la propuesta presentada por PABLO ESNEYDER AGUILERA REINA identificada mediante cédula de ciudadanía C.C 79.513.199 de Bogotá D.C, toda vez que cumple con las condiciones técnicas exigidas en el estudio previo de conveniencia y oportunidad.

JAIME IVAN PARDO AGUIRRE
SECRETARIO DE GOBIERNO Y POSTCONFLICTO

Proyectó: Roger Alexander Acero Rojas-Profesional Especializado.