



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)

ACUERDO No. DE 2019

()

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

EI CONSEJO DIRECTIVO DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las que le confieren el numeral 13 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, el numeral 11 del artículo 4 del Decreto 2363 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 63 de la Constitución Política establece que *“Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables”*

Que de conformidad con el artículo 675 del Código Civil, los bienes baldíos, son todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño, en tanto que la Ley 110 de 1912, Código Fiscal vigente, estableció en su artículo 107 que los terrenos que conforman las islas nacionales de uno y otro mar, constituyen reserva territorial del Estado. A su vez, el artículo 45 del mismo estatuto, dispuso que se presumen como baldíos de propiedad Nacional las islas que se encuentren en el territorio colombiano.

Que de conformidad con el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974, son inalienables e imprescriptibles, el lecho de los depósitos naturales de agua, playas marítimas, una faja paralela a la línea de mareas máximas hasta de treinta metros de ancho. Igualmente, en virtud del artículo 84 ibídem, la adjudicación de un baldío no comprende la propiedad de aguas, cauces ni, la de los bienes a que se refiere el artículo anterior, que pertenecen al dominio público.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Que el artículo 12 de la Ley 160 de 1994, estableció las funciones del Instituto Colombiano de Reforma Agraria (INCORA), consagrando en su numeral 13 la de administrar en nombre del Estado las tierras baldías de la Nación para, en tal virtud, adjudicarlas, celebrar contratos, constituir reservas y adelantar en ellas programas de colonización, de acuerdo con las normas legales vigentes y los reglamentos que expida la Junta Directiva.

Que mediante el Decreto 1292 de 2003 se ordenó la supresión y liquidación del INCORA, disponiéndose por medio del también Decreto 1300 de 2003, modificado por el Decreto 3759 de 2009, de la creación del INCODER como nuevo organismo encargado de la ejecución de la política pública agropecuaria y de desarrollo rural.

Que el artículo 24 del Decreto 1300 de 2003 indicó que todas las referencias normativas que hicieran las disposiciones legales vigentes a los extintos INCORA, INAT, DRI e INPA, debían entenderse referidas al entonces INCODER.

Que, como parte de los ajustes institucionales orientados a la generación de capacidades para la transformación estructural del campo, el Gobierno Nacional ordenó la liquidación del INCODER y la creación en su lugar de agencias administrativas estatales especiales, encargadas de la implementación de las políticas públicas en materia de renovación del territorio, desarrollo y ordenamiento social de la propiedad rural.

Que, en este sentido, mediante el Decreto 2363 de 2015 se creó la Agencia Nacional de Tierras –ANT, como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, encargada de la ejecución de la política pública de ordenamiento social de la propiedad rural mediante la gestión del acceso a la tierra, el logro de la seguridad jurídica sobre esta, la promoción de su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y la administración y disposición de los predios rurales de propiedad de la nación.

Que el numeral 11 del artículo 4 del Decreto Ley 2363 de 2015, consagra dentro de las funciones de la Agencia Nacional de Tierras la de administrar las tierras baldías de la Nación, adelantar los procesos generales y especiales de titulación y transferencia a las que haya lugar, delimitar y constituir reservas sobre éstas, celebrar contratos para autorizar su aprovechamiento y regular su ocupación sin perjuicio de lo establecido en los párrafos 5 y 6 del artículo 85 de la Ley 160 de 1994.

Que en el numeral 2 del artículo 22 del citado Decreto Ley se asigna a la Dirección de Acceso a Tierras de la Nación, la función de proponer al Director General, en coordinación con la Oficina Jurídica y la Dirección de Gestión del Ordenamiento Social de la Propiedad, criterios y lineamientos para la celebración de contratos de aprovechamiento de baldíos con particulares.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Que el numeral 1 del artículo 25 del Decreto Ley 2363 de 2015, le asigna a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, la función de Administrar los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia y las tierras baldías de la Nación de conformidad con los criterios y lineamientos impartidos por el Director General y los procedimientos administrativos adoptados para el efecto.

Que en el artículo 38 ibídem se estableció una regla de subrogación de funciones, conforme a la cual toda referencia normativa hecha a los extintos INCORA e INCODER en materia de ordenamiento social de la propiedad se entiende hoy concernida a la ANT. En este mismo sentido, el párrafo del mismo artículo indicó que las referencias normativas consignadas en la Ley 160 de 1994, y demás normas vigentes, a la Junta Directiva del Incora, o al Consejo Directivo del Incoder, relacionadas con las políticas de ordenamiento social de la propiedad, deben entenderse referidas al Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

Que es absolutamente claro que los contratos de aprovechamiento previstos en el presente Reglamento se configuran como contratos agrarios de naturaleza especial, dirigidos a regular la administración de las islas, islotes y cayos que constituyen reserva territorial del Estado.

Que Colombia Compra Eficiente, emitió concepto de fecha 29 de mayo de 2018, en el que considera, “(...) que los contratos para la administración de los terrenos baldíos (...) son realizados en desarrollo de una competencia delegada por vía de una norma especial como es la Ley 160 de 1994, (...) **la cual no hace parte del Sistema de Compra Pública**, situación que la hace primar sobre la norma general, para el caso el Estatuto General de la Contratación Pública – Ley 80 de 1993.” *(negrilla fuera de texto)*, ello quiere decir que la Agencia Nacional de Tierras, para el desarrollo de las diferentes modalidades de administración, en virtud de su misionalidad, es autónoma y responsable para emitir sus reglamentos.

Que las islas, islotes y cayos constituyen reserva territorial del Estado, por lo tanto son baldíos inadjudicables y sus ocupaciones no son susceptibles de adjudicación.

Que en las islas, islotes y cayos del territorio colombiano, existen predios que vienen siendo ocupados de manera irregular desde antes del inicio de los procesos de clarificación y recuperación y se hace necesario regularizar su ocupación mediante el presente reglamento.

Que como consecuencia de la ya mencionada liquidación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), la Agencia Nacional de Tierras (ANT), asumió el cumplimiento de lo ordenado en la sentencia proferida por el Consejo de Estado dentro del proceso con radicado No. 2003-91193-01, en la que se conminó a la referida entidad a evaluar, junto con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), “el desarrollo de los contratos de arrendamiento a los que se refiere el Acuerdo 041 de 2006, y determinar si estos se ajustan a los Acuerdos del

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Instituto sobre aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo”.

Que en esta misma sentencia se amparó la protección de los derechos colectivos a gozar de un ambiente sano, la defensa del patrimonio público, la existencia del equilibrio ecológico y el manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación y restauración, y ordenó el trabajo conjunto con autoridades públicas con competencias en el territorio y la implementación de medidas urgentes y concretas para mitigar el deterioro ambiental.

Que la importancia ecológica de los ecosistemas presentes en los islas, islotes y cayos, hace necesario preservarlos y para evitar su alteración, se deben implementar y desarrollar formas eficientes de administración que tengan como objetivos la defensa del equilibrio ecológico, la protección y el uso racional y sostenible de los recursos naturales, de conformidad con el uso del suelo.

Que mediante memorando No. xxxxxxxxx del xx de xxx de xxxxx, la oficina jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, emite concepto favorable respecto de la viabilidad jurídica del presente acuerdo.

Es así como, sobre los terrenos baldíos inadjudicables que conforman las islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras, se hace necesario expedir el presente Acuerdo.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

TÍTULO I

Administración de los predios baldíos que constituyen reservas territoriales del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras

CAPÍTULO I

Objeto y Ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto. El presente Acuerdo establece el Reglamento para que la Agencia Nacional de Tierras, en adelante la Agencia, administre los terrenos baldíos inadjudicables que conforman las islas, islotes y cayos de la Nación y, en tal virtud, se acoja a alguna de las modalidades de administración definidas en el Título II del presente acuerdo.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Artículo 2. Ámbito de aplicación: El presente Acuerdo es aplicable a los terrenos baldíos inadjudicables ubicados en las islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia.

En ningún caso las modalidades de administración incluirán las zonas de competencia de Parques Nacionales Naturales, las áreas destinadas a la preservación y restauración de los ecosistemas en las zonificaciones de las categorías de manejo especial que existan sobre el territorio insular, ni las superficies catalogadas como bienes de uso público, tales como las zonas de bajamar, las playas entre otras, o las definidas por la Corporación Autónoma Regional y otras autoridades ambientales sobre rondas hídricas, máximas crecientes de las ciénagas, depósitos o fuentes internas de agua, además de las áreas definidas como espacio público por las normas vigentes.

De igual manera se exceptúa las islas, islotes y cayos del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, por cuanto sobre ellos se establece régimen especial consagrado en la Ley 47 de 1993 y demás normas concordantes y complementarias.

TÍTULO II

De las modalidades de Administración

Artículo 3. Definición y tipos de modalidades de administración: Se entiende por modalidades de administración el régimen de uso bajo el cual la Agencia puede hacer la entrega de los predios baldíos que conforman las islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras. Las modalidades de administración serán de dos tipos, la administración bajo uso remunerado denominado arrendamiento agrario especial y la administración bajo uso gratuito denominado comodato agrario especial.

CAPÍTULO I

Administración bajo uso remunerado – Arrendamiento agrario especial

Artículo 4. Condiciones: Teniendo en cuenta las condiciones particulares de los predios, relacionadas con su ocupación, condiciones favorables y/o estratégicas para la conservación y preservación del ecosistema de las Islas, islotes y cayos, podrán entregarse los bienes baldíos para su uso remunerado a través de la suscripción de contratos de aprovechamiento, denominados arrendamiento agrario especial con:

1. Aquellas personas naturales o jurídicas que acrediten experiencia en la ejecución de actividades de aprovechamiento transitorio de baldíos ubicados en islas, islotes y cayos de la Nación, derivada de relaciones contractuales

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

anteriores con la Agencia o sus entidades predecesoras. Serán excluidas las personas que, pese a acreditar la experiencia descrita, no se encuentren al día en el pago de las obligaciones derivadas de la respectiva relación contractual

2. Aquellas personas que hayan venido ocupando los predios baldíos reservados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente acuerdo. Serán excluidas aquellas personas que pese a acreditar su ocupación, hayan sido sancionadas por cualquier autoridad por la comisión de delitos o infracciones relacionadas con el uso indebido del predio cuya regularización se pretende.
3. Aquellos que probaren su ocupación por filiación hasta el 2 grado de consanguinidad, primero de afinidad y primero civil, con el causante que haya ocupado el predio en las condiciones establecidas en los numerales 1 y 2 del presente artículo.
4. Aquellas personas naturales o jurídicas, que, como resultado del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento, resultaren elegidos por ofrecer en contraprestación, además del pago del valor del uso remunerado, ventajas para la conservación y preservación de las Islas de conformidad con los criterios establecidos en los artículos del 10 al 13 del presente acuerdo. Para este caso no se requerirá ocupación previa o experiencia.
5. Aquellas personas naturales o jurídicas que como resultado del Estudio llevado por la Agencia obtengan la calidad de cesionarios de conformidad al artículo 22 del presente Acuerdo.

Artículo 5. Destinación del predio bajo uso remunerado. El predio bajo uso remunerado –arrendamiento agrario especial- solo podrá ser destinado a la habitación temporal o permanente, al ecoturismo o turismo de bajo impacto, la investigación y la prestación de servicios públicos, siempre observando los usos permitidos por los Planes de Manejo Ambiental o cualquier otro instrumento de regulación ambiental, de conformidad con lo expedido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Artículo 6. Valor del uso remunerado: El valor a pagar por el uso en virtud del contrato de arrendamiento agrario especial será establecido de conformidad con la destinación del predio y de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) Para uso habitacional, la base que determinará el valor por el uso mensual, será el equivalente al dos por ciento (2%) del valor del avalúo catastral del inmueble, establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), vigente para el año de suscripción del contrato, de conformidad con el decreto de porcentaje de incremento de avalúos catastrales expedido cada año por el Gobierno Nacional, el

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

cual se actualizará en el porcentaje del incremento del índice de precios al consumidor (IPC) el 1º de enero de cada año.

b) Para uso ecoturístico o turismo de bajo impacto, la base que determinará el valor por el uso mensual será el equivalente al cuatro por ciento (4%) del valor del avalúo catastral del inmueble, establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), vigente para el año de suscripción del contrato, de conformidad con el decreto de porcentaje de incremento de avalúos catastrales expedido cada año por el Gobierno Nacional, el cual se actualizará en el porcentaje del incremento del índice de precios al consumidor (IPC) el 1º de enero de cada año.

c) Para usos de investigación y prestación de servicios públicos la base que determinará el valor por el uso mensual, será el equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del avalúo catastral del inmueble establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), vigente para el año de suscripción del contrato, de conformidad con el decreto de porcentaje de incremento de avalúos catastrales expedido cada año por el Gobierno Nacional, el cual se actualizará en el porcentaje del incremento del índice de precios al consumidor (IPC) el 1º de enero de cada año.

Parágrafo 1. En los casos que en un mismo predio subsistan dos o más usos, para la determinación del valor del uso mensual en el contrato de arrendamiento agrario especial, se tomará el de aquel uso que tenga el mayor porcentaje de área, de acuerdo con lo estipulado en el presente artículo.

Artículo 7. Pagos en especie: Los contratistas, previa autorización de la Agencia, podrán ejecutar en los predios ubicados en las islas, islotes y cayos de competencia de la Nación, obras necesarias para la preservación, conservación y sostenibilidad ambiental de los mismos. Dichas obras podrán ser compensadas y aplicadas a los valores mensuales futuros por el uso de los predios, hasta el 75% de la inversión, siempre y cuando el respectivo contratista se encuentre al día en sus pagos.

Artículo 8. Procedimiento: Para la ejecución de las obras el contratista deberá presentar además de la solicitud de compensación, un proyecto de intervención que contenga como mínimo:

1. El estado actual del predio, con sus respectivos soportes y/o evidencias
2. La descripción de la necesidad.
3. El tipo de intervención pretendida, junto con un estudio de factibilidad de la obra a realizar.
4. Planos generales de diseño
5. Presupuesto detallado de la intervención.

Parágrafo 1. Una vez recibido el proyecto, la Agencia a través de uno de sus funcionarios o contratistas, llevará a cabo diligencia de inspección ocular que tendrá

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

por objeto verificar en campo la necesidad de la obra pretendida, así como los demás términos consignados en la petición y proyecto presentado por el contratista.

Efectuada la mencionada visita y estudiada la solicitud, la Agencia de considerarlo procedente, siempre y cuando el contratista se encuentre al día en sus pagos, emitirá acto administrativo con la autorización o negativa de la obra a realizar, frente al cual solo procederá recurso de reposición. Lo anterior sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que el contratista interesado deba obtener de las autoridades respectivas.

Parágrafo 2. En caso de autorización de la obra. el mismo acto administrativo determinará el valor a compensar, el cual se empezará a aplicar una vez se verifique por parte de la Agencia la terminación de la obra.

Artículo 9. Área del predio bajo uso remunerado: El área de terreno objeto del uso remunerado se determinará de acuerdo al área ocupada, que en ningún caso podrá exceder el área de terreno actual que comprende el predio identificado en los procesos catastrales adelantados por el IGAC, vigentes para el momento de la suscripción del contrato.

Parágrafo. El área ocupada a que se hace referencia en el presente artículo, corresponde no solo al área construida sino a la extensión de tierra aledaña, que constituye el polígono determinado en los procesos catastrales adelantados de manera conjunta con el IGAC, el cuál para efectos del contrato será indivisible y constituirá el área total objeto del contrato.

Artículo 10. Selección de los beneficiarios de los contratos de uso denominados arrendamiento agrario especial: En los casos en que no se requiera ocupación previa o experiencia, o cuando se haya declarado la terminación unilateral del contrato, la Agencia realizará una convocatoria que se publicará en la página electrónica de la entidad por un periodo de 10 días, donde se informarán las condiciones de la selección y del contrato a suscribir.

Parágrafo. La Agencia para la definición de los lineamientos técnicos tendrá en cuenta las directrices e instrumentos de tipo ambiental y marítimo proferido por las autoridades competentes, que el nuevo beneficiario estará en la obligación de cumplir.

Artículo 11. Requisitos Generales: Las personas naturales o jurídicas que aspiren a suscribir un contrato para el uso de un predio, deberán acreditar:

- a) Su existencia y/o representación legal mediante documento idóneo y actualizado expedido por autoridad competente.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

- b) En caso de ser persona jurídica, no estar incurso en causales de disolución y liquidación y tener como mínimo tres (3) años de constitución inmediatamente anterior a la fecha de suscripción del contrato.
- c) Ninguno de los socios de la persona jurídica, su representante o la persona natural deben estar inmersos en causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Estado.
- d) Ninguno de los socios de la persona jurídica, su representante o la persona natural deben estar requeridos por las autoridades para el cumplimiento de pena privativa de la libertad impuesta mediante sentencia condenatoria en firme.
- e) El representante legal debe estar autorizado por la junta directiva o el órgano social correspondiente, para la presentación y manejo de los recursos de la propuesta.
- f) Ninguno de los socios de la persona jurídica, su representante o la persona natural deben haber sido declarados como ocupantes indebidos de tierras baldías.
- g) Ninguno de los socios de la persona jurídica, su representante o la persona natural deben encontrarse en mora por ningún concepto ante la Agencia Nacional de Tierras.
- h) Ninguno de los socios de la persona jurídica, su representante o la persona natural deben tener antecedentes penales por la comisión de delitos o haber pertenecido a grupos armados al margen de la ley que no hayan sido objeto de amnistía o logrado acuerdos de paz con el Gobierno Nacional.
- i) Ninguno de los socios de la persona jurídica, su representante o la persona natural deben haber sido sancionados por autoridad competente por infracciones ambientales, urbanísticas o cualquier otra afectación al territorio insular.
- j) La persona natural o jurídica interesada debe contar con los permisos, licencias o autorizaciones requeridas para el desarrollo de las actividades, de acuerdo con su objeto social y que se requieran para la convocatoria a la que aplica, cuando sea el caso.

Parágrafo. En el caso de que para la expedición de los permisos, licencias o autorizaciones se requiera una relación contractual previa con la Agencia, estos se enunciarán en el contrato, deberán tramitarse ante la autoridad correspondiente y entregarse a la Agencia, en un término no superior a un año contado a partir de la firma del mismo, so pena de constituirse en causal de terminación unilateral por su incumplimiento

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Artículo 12. Criterios de evaluación técnica de la solicitud: La solicitud deberá contener un proyecto que incorporará los criterios técnicos definidos por la Agencia al momento de la convocatoria y que serán ponderados dentro de la evaluación técnica, con el fin de seleccionar el beneficiario.

El proceso de selección que se adelantará, estará precedido por unos términos de referencia que contendrán los determinantes ambientales particulares del predio definidos por la autoridad ambiental y marítima competente, y establecerá requisitos de carácter técnico, administrativo y financiero que no podrán ser inferiores a los condicionamientos actuales del predio.

Artículo 13. Selección del beneficiario: La dependencia que al efecto delegue la Dirección General, seleccionará el proponente que haya cumplido con todos los requisitos generales y obtenga el mayor puntaje en la evaluación técnica.

Parágrafo. Quien resulte beneficiario deberá tramitar los permisos, autorizaciones, licencias, concesiones y demás trámites administrativos ante las autoridades competentes.

CAPÍTULO II

Administración bajo uso gratuito

Artículo 14. Administración bajo uso gratuito por entidades públicas: Se entregarán en administración bajo uso gratuito denominado contrato de comodato agrario especial, los predios baldíos inadjudicables ubicados en las islas, islotes y cayos, a las entidades públicas que desarrollen actividades de conservación de la biodiversidad, salud, educación, asistencia social, prestación de servicios públicos, investigación de tipo ambiental, seguridad y control.

Parágrafo 1. La contratación con las entidades públicas de que trata el presente artículo se hará de forma directa por iniciativa de la Agencia o a solicitud de parte, y en ningún caso supondrá el desarrollo de actividades recreacionales o con fines de lucro.

Parágrafo 2. En el caso que una entidad pública pretenda desarrollar actividades que generen un provecho económico para un tercero en el marco de un proyecto social o comunitario pagará el 0.5% del avalúo catastral.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

TÍTULO III

DISPOSICIONES COMUNES

CAPÍTULO I

Artículo 15. Suscripción y Vigencia: Los contratos de uso denominados de arrendamiento o de comodato agrario especial se celebrarán por escrito, serán suscritos por el Director (a) General de la Agencia o por quien éste delegue y para su perfeccionamiento y entrada en vigencia, bastará con la firma de las partes.

Parágrafo 1. Una vez firmado el contrato, se suscribirá en un término no mayor a 10 días hábiles, el acta de entrega del predio, la cual contendrá de manera detallada el estado del mismo, el inventario de construcciones existentes al momento de la entrega y las obligaciones de carácter ambiental y sanitarias que el contratista se obliga a realizar conforme lo pactado en el contrato, observando las disposiciones que las autoridades ambientales establezcan para tales efectos.

Parágrafo 2. En los contratos se exigirán garantías, las cuales consistirán mínimo, en una póliza de cumplimiento que deberá ser aportada a la Agencia para su respectiva aprobación, en un término no mayor a 10 días, posteriores a la suscripción del contrato. Salvo en los contratos suscritos en la modalidad bajo uso gratuito, se podrán exigir garantías adicionales a discrecionalidad del ordenador del gasto.

Artículo 16. Mejoras y Adecuaciones: Por ningún motivo se podrán realizar nuevas construcciones, instalaciones, ni adecuaciones locativas, sin autorización de la Agencia, las cuales estarán sujetas a lo establecido por las normas ambientales y demás disposiciones que regulen la materia y al cumplimiento de los fines de conservación y preservación de las islas, islotes y cayos.

El Contratista deberá asumir los costos de funcionamiento de las instalaciones bajo su cuenta y riesgo, así como las cargas y obligaciones que le impone el contrato. De igual manera deberá realizar las adecuaciones necesarias para la conservación del predio y cuya implantación sea urgente e inmediata para preservar la integridad del bien y de las mejoras ya existentes, sin necesidad de autorización, para lo cual bastará con informar a la Agencia de manera previa sobre la necesidad, urgencia de las mismas y la intervención a realizar.

Parágrafo. En caso que el contratista no informe acerca de las mejoras urgentes e inmediatas en los términos aquí previstos, dicha conducta dará lugar al inicio del respectivo proceso administrativo sancionatorio de imposición de multas.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Artículo 17. Obligaciones del Contratista: Todos aquellos ocupantes con quienes exista una relación contractual tendrán como mínimo además de las que por Ley le correspondan, las siguientes obligaciones:

1. Pagar oportunamente el valor del uso determinado en el contrato, excepto para el caso de los contratos de comodato agrario especial.
2. Mantener el predio en buen estado de conservación con observancia de las cargas que el contrato le imponga.
3. Efectuar a su costa las construcciones, adecuaciones y reparaciones locativas a que hubiere lugar, sea cual fuere su naturaleza, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio en buen estado a la terminación del contrato.
4. Cumplir las normas sobre conservación de los recursos naturales y medio ambiente.
5. Cumplir con la normatividad del uso del suelo establecida en los instrumentos de planificación.
6. Suscribir el acta de recibo y entrega del predio.
7. Suscribir las garantías exigidas.
8. Defender el predio y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa jurídica posible.
9. Acatar lo previsto en el presente acuerdo y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen.

Artículo 18. Terminación Unilateral del Contrato: Son causales de terminación del contrato otorgado bajo cualquiera de las modalidades previstas en el presente Acuerdo:

1. No pagar el valor establecido en el Contrato por un término de dos meses consecutivos.
2. La realización de cualquier actividad ilícita en el predio.
3. El incumplimiento de las normas de carácter policivo.
4. La configuración de infracciones de carácter ambiental y/o urbanístico.
5. Ceder o Subcontratar las obligaciones o derechos derivados del contrato.
6. No entregar a la Agencia los permisos, licencias o autorizaciones exigidos con posterioridad a la firma del contrato en los términos establecidos en el parágrafo del artículo 11 del presente Acuerdo.
7. Suscribir el contrato induciendo a error a la administración conforme las prohibiciones descritas en el artículo 11 del presente Acuerdo.
8. No cumplir con las cargas ambientales y las obligaciones de conservación y preservación del predio estipuladas en el contrato.
9. Dar al predio un uso diferente del estipulado en el Contrato.
10. Realizar nuevas construcciones, instalaciones y adecuaciones locativas, sin autorización de la Agencia
11. Haberse impuesto multas en dos ocasiones durante la vigencia del contrato.
12. No pagar las multas dentro de los 60 días siguientes a la firmeza del acto administrativo que la impuso.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Artículo 19. Imposición de Multas: La Agencia podrá imponer multas por un valor equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes al momento de la ocurrencia de la causal que dio lugar a la imposición de la multa.

Artículo 20. Causales de imposición de multas: Serán causales para la imposición de multa:

1. No informar en los términos previstos en el artículo 16 del presente Acuerdo, la realización de las mejoras urgentes e inmediatas para preservar la integridad del bien y de las mejoras ya existentes.
2. No acatar los requerimientos hechos por la Agencia al contratista dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la comunicación y que no constituyan causal de terminación del contrato.

Artículo 21. Procedimiento para la Declaración de Incumplimiento o Imposición de multas: Frente a la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el presente Acuerdo, el Supervisor del Contrato, mediante escrito debidamente motivado, solicitará a la Secretaría General el inicio de la actuación administrativa correspondiente, informando los hechos, las causales y las posibles consecuencias derivadas de tal incumplimiento.

La Secretaría General, si considera que existe mérito dará inicio a la actuación administrativa y convocará al Contratista a Audiencia, la cual deberá llevarse a cabo dentro de los 20 días siguientes al envío de la citación, con el propósito de garantizar el derecho de defensa y debido proceso del Contratista.

En la comunicación que se envía para la citación a la audiencia, se le informarán al contratista las posibles causales invocadas y las razones de hecho y de derecho que dan origen a la actuación administrativa. En desarrollo de la audiencia la Agencia expondrá las razones que motivaron el inicio de la actuación y dará la oportunidad al Contratista para que exponga sus argumentos y aporte los documentos que pretende hacer valer.

En caso que el Contratista presente las explicaciones satisfactorias a la Agencia se cerrará el procedimiento, de lo contrario con posterioridad a la audiencia, la Agencia procederá a declarar el incumplimiento, consecuencia de lo cual ordenará la terminación del contrato o impondrá la respectiva multa, según sea el caso, mediante acto administrativo debidamente motivado frente al cual solamente procederá el recurso de reposición dentro de los 10 días siguientes a la notificación del acto.

Artículo 22. Cesión: El contratista no podrá ceder total ni parcialmente sus obligaciones o derechos derivados del contrato sin autorización expresa de la Agencia.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Tratándose de personas jurídicas, si el contratista es objeto de fusión, transformación o escisión, la Agencia deberá conocer previamente las condiciones de esa operación y autorizar la cesión del mismo.

Para efectos de autorizar la cesión del contrato, el contratista deberá encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales para con la Agencia y no estar inmerso en ningún proceso administrativo sancionatorio ambiental, urbanístico o cualquier otro procedimiento que atente contra la integridad de las islas, islotes y cayos de competencia de la Nación.

El Cesionario podrá ser una persona natural o jurídica, propuesta por el contratista, siempre y cuando cumpla con todos y cada una de los requisitos y condiciones exigidas en el presente Acuerdo para la suscripción de los contratos, en especial lo previsto en el artículo 11.

La suscripción del contrato será por el termino restante del contrato original, el cual podrá estar sometido a renovación conforme los lineamientos previstos en el artículo 25 del presente reglamento.

Parágrafo. En caso de muerte del Contratista, los causahabientes previa solicitud, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato hasta el vencimiento del plazo. La Agencia requerirá para ello todos los documentos necesarios para acreditar dicha calidad, de lo contrario de no cumplirse con los mismos, la Agencia podrá rescindir unilateralmente el contrato

Artículo 23. Subcontratación. La subcontratación está prohibida, salvo en aquellos casos en que el Contratista desarrolle una actividad comercial formal observando lo previsto en el modelo de desarrollo sostenible, sus planes de manejo y demás instrumentos que lo desarrollen, regulen o modifiquen. En este evento se puede subcontratar la operación de dicha actividad previa aprobación de la Agencia, sin que esto implique una transferencia de responsabilidades sobre el titular del contrato, pues el contratista sigue siendo ante la Agencia el responsable del cumplimiento de todos y cada una de las obligaciones y cláusulas pactadas en el mismo, así como el titular de las sanciones y responsabilidades a que haya lugar.

Artículo 24. Término de duración: El término de duración del contrato, será de 10 años.

Artículo 25. Renovación. Los contratos de que trata el presente acuerdo se extinguirán por el vencimiento del plazo y no son susceptibles de prórroga, sin embargo, podrán renovarse siempre y cuando el Contratista haya cumplido a cabalidad sus obligaciones y los requisitos generales exigidos para la suscripción del contrato

Artículo 26. Régimen de Transición. Con el propósito de unificar la normativa vigente para los contratos de arrendamiento agrario especial, aquellos arrendatarios

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

(hoy contratistas) que tengan un contrato vigente podrán acogerse a lo estipulado en el presente acuerdo, para lo cual se suscribirá un nuevo contrato por el término de 10 años.

Para efectos de lo anterior, los arrendatarios con contrato vigente a la fecha de expedición del presente Acuerdo, deberán manifestar dentro de los 2 meses siguientes a la fecha de ejecutoria del mismo, de manera clara y expresa la intención de acogerse a lo estipulado en el nuevo reglamento, para lo cual la ANT- o la entidad que haga sus veces, procederá a suscribir el nuevo contrato en los 2 meses siguientes a la recepción de dicha manifestación.

Artículo 27. Liquidación de los contratos. Una vez terminado el contrato, la Secretaría General procederá a liquidar el contrato de mutuo acuerdo con el respectivo contratista dentro de los 4 meses siguientes. En caso contrario, la Secretaría General procederá a liquidar unilateralmente el contrato y expedirá el respectivo acto administrativo, sobre el cual procederá recurso de reposición garantizando en el mismo los derechos de contradicción y defensa.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO I

Artículo 28. Supervisión: La supervisión de los contratos en lo relacionado con la administración de los mismos estará a cargo de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación. En relación con los aspectos financieros derivados del pago del uso de los contratos, estará en cabeza de la Secretaria General- Subdirección Administrativa y Financiera.

Artículo 29. Competencia para la Declaratoria de incumplimiento o imposición de multas. El proceso de declaratoria de incumplimiento o imposición de multas estará a cargo de la Secretaría General o su delegado, previo requerimiento por parte del supervisor.

Artículo 30. Jurisdicción Coactiva. Una vez declarado el incumplimiento de las obligaciones contractuales previstas en el presente Acuerdo, la imposición de multas cuando el contratista no proceda con el pago en los términos señalados en el acto administrativo o la liquidación unilateral del contrato, se deberá dar inicio al procedimiento de jurisdicción coactiva a cargo de la dependencia competente al interior de la ANT.

Artículo 31. Remisión normativa. Lo no regulado en el presente Acuerdo se regirá por las disposiciones previstas en la Ley 160 de 1994, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y demás normas que las complementen y/o regulen.

ACUERDO no.

“Por el cual se regula la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado identificados como islas, islotes y cayos de la Nación de competencia de la Agencia Nacional de Tierras”

Artículo 32. Normas Ambientales. Lo reglado en este acuerdo estará sujeto a las normas ambientales vigentes y demás instrumentos de planificación ambiental para la protección y conservación de las islas, islotes y cayos de competencia de la ANT, entre ellos se observará lo establecido en el Modelo de Desarrollo Sostenible del Área Marina Protegida y sus planes de manejo.

Artículo 33. Vigencia y derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones contenidas en los Acuerdos 033 de 2005, 041 de 2006 y 116 de 2007 expedidos por la Junta Directiva del INCODER.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

**JAVIER IGNACIO PÉREZ BURGOS
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO**

**WILLIAM GABRIEL REINA TOUS
SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO DIRECTIVO**

Revisó: Carlos Alberto Salinas. - Secretario General
Revisó: Yolanda Margarita Sánchez- Jefe Oficina Jurídica
Revisó: Jaime Correa – Asesor Dirección General
Revisó: Miguel Ocampo Gómez – Director de Acceso a Tierras
Revisó: Campo Elías Vega – Subdirector Administración de Tierras de la Nación
Proyectó: Tulio A. Serrano L. - Loreley G. Rivera – Jairo Cabrera, Abogados Subdirección de Administración de Tierras de la Nación