



El campo
es de todos

Minagricultura

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIENES QUE CONSTITUYEN RESERVA TERRITORIAL DEL ESTADO, IDENTIFICADOS COMO ISLAS, ISLOTES Y CAYOS DE LOS MARES DE LA NACIÓN UBICADOS EN LOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y DE SAN BERNARDO

CONTRATO No. **2030A** DE 2021

ARRENDADOR: **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)**
Nit. 900.948.953-8

ARRENDATARIO: **INVERSIONES BORA BORA CAPITAL GROUP S.A.S.**
Nit: 901.330.597 - 9

PREDIO: **JESSIO MATEHUCHI - ISLA GRANDE- BORA BORA**



Entre los suscritos: **CAMPO ELÍAS VEGA ROCHA**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.350.068, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., en su calidad de Subdirector de Administración de Tierras de la Nación, nombrado mediante Resolución No. 10900 del 26 de diciembre de 2018 y posesionado mediante Acta No. 0011 del 02 de enero 2019, y en ejercicio de las facultades establecidas en la Resolución No. 8353 del 26 de junio de 2019, documentos que harán parte integral del presente contrato, actuando en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)**, entidad identificada con Nit. 900.948.953-8, quien para los efectos del presente contrato se denomina la **AGENCIA**, por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSÉ DE CASTRO VÉLEZ**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.748.986., y portador de la tarjeta profesional No. 83.125., en calidad de apoderado de la sociedad **INVERSIONES BORA BORA CAPITAL GROUP S.A.S.**, con Nit 901.330.597 - 9, de acuerdo con los documentos que se presentaron para el efecto, y quién para el presente acto se denominará el **ARRENDATARIO** y cuando se refieran a ellas conjuntamente se denominarán las **PARTES**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

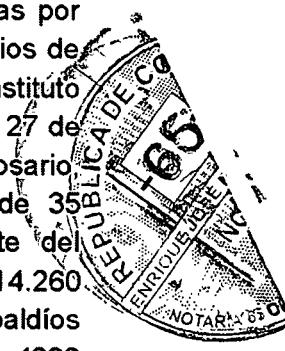
1. Que los terrenos baldíos, son aquellos que estando dentro del territorio Colombiano, no pertenecen a ninguna persona y por ende son de propiedad del Estado, disposición contenida en el artículo 675 de la Ley 57 de 1887 - Código Civil Colombiano: "*Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño*". 2. Que por su parte la Ley 110 de 1912, Código Fiscal vigente, en su artículo 107, estableció que los terrenos que conforman las islas nacionales de uno



El campo
es de todos

Minagricultura

y otro mar, constituyen reserva territorial del Estado y no son enajenables. A su vez, el artículo 45 del mismo estatuto, reiteró la presunción que antes estableció la Ley 70 de 1866 (artículo 4º) y luego el Código Fiscal de 1873 (artículo 878), de reputar como baldíos de propiedad nacional las mencionadas islas, siempre que no estuvieren ocupadas por poblaciones organizadas o apropiadas por particulares en virtud de títulos traslativos de dominio, desde antes de la vigencia de las citadas normas. 3. Que el entonces Instituto Colombiano de la Reforma Agraria — INCORA, a través de la Resolución 4698 de 27 de septiembre de 1984, declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario con un área total aproximada de 384 - 3580 hectáreas, situadas alrededor de 35 kilómetros: al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y- 811.59 D y 820.000, X-1.614.260 y 1' 624.280 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y por lo tanto son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado. Decisión que confirmo la Resolución 4393 de 15 de septiembre de 1986. 4. Que en aras de regular la situación de ocupación y el aprovechamiento de los bienes en mención y en cumplimiento de las prescripciones del numeral 13 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, el Consejo Directivo del INCODER profirió el Acuerdo No. 041 de 2006, instrumento normativo que buscó regular de manera temporal el aprovechamiento y ocupación de los bienes baldíos ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, como una medida para conjurar la situación que imperaba en ese momento en las Islas. 5. Que la administración de los bienes en mención ha estado bajo la responsabilidad de diferentes entidades. A saber, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), la Unidad Nacional de Tierras Rurales (UNAT), el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) y, finalmente, la Agencia Nacional de Tierras (ANT). 6. Que esta última entidad cual fue creada mediante el Decreto 2363 de 2015; 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, como máxima autoridad de las tierras de la Nación en los temas de su competencia; con el objeto de ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar, y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación. 7. Que el parágrafo del artículo 38 del Decreto-ley 2363 de 2015, estableció 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); entidad que hoy debe cumplir con lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 12 e incisos 5 y 7 del artículo 75 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el numeral 11 del artículo 4 del Decreto 2363 de 2015. En el marco de estas competencias le corresponde a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), la administración de los bienes baldíos reservados del estado, identificados como islas islotes y cayos de los mares de la nación. 8. Que por su parte los numerales 1 y 2 del artículo 25 del Decreto 2363 de 2015, delegó a la Subdirección de

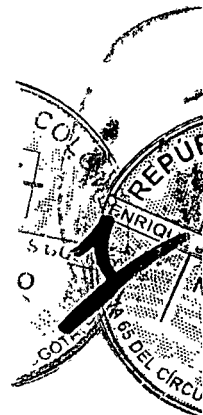


Calle 43 No.57-41 Bogotá, Colombia
Sede Servicio al Ciudadano
Cra 13 No. 54-55 Piso 1,Torre SH, Bogotá
Línea de atención en Bogotá

/agencianacionaldetierras
 /agenciatierrez
 /AgenciaTierras



Administración de Tierras, entre otras funciones, celebrar los contratos de aprovechamiento de baldíos con particulares, por delegación del Director de la Agencia. 9. Que como consecuencia de la liquidación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER- la Agencia Nacional de Tierras (ANT), asume el cumplimiento de lo ordenado en la sentencia proferida por el Consejo de Estado, dentro del proceso con radicado No. 2003-91193-01, que ordena al INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras), 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 Instituto sobre aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo”. 10. Que esta misma sentencia 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. 11. Que en línea con lo anterior y con la necesidad de generar intervenciones adecuadas para la correcta administración del territorio insular, que obedezca a la realidad actual, no solo respecto de su ocupación, sino también de la complejidad social de los terrenos en mención, y que de manera especial propenda por la preservación, conservación y mantenimiento del equilibrio ecológico, bajo parámetros de sostenibilidad. El Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), aprobó el Acuerdo 106 de 2019. *“Por el cual se establece el reglamento para que la Agencia Nacional de Tierras – ANT, administre los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación.”*, instrumento normativo que derogó los Acuerdos 033 de 2005 y 041 de 2006. 12. Que en razón a las prescripciones del Acuerdo 106 de 2019, podrá concederse el uso, goce y aprovechamiento de los bienes baldíos que constituyen reserva del Estado, bajo la modalidad de administración de uso remunerado, a través de un contrato de arrendamiento, y destinarse para uso habitacional temporal o permanente, ecoturismo o turismo de bajo impacto, investigación y para la prestación de servicios públicos, de conformidad con la zonificación y régimen de usos de los Planes de Manejo Ambiental o cualquier otro instrumento de planificación del territorio. 13. Que el régimen de uso es factor determinante, para fijar el valor del canon de acuerdo con los porcentajes establecidos en el artículo 8 del Acuerdo 106 de 2019, sobre el avalúo catastral del inmueble, este último definido por el gestor catastral competente, vigente para el año de suscripción del contrato, el cual se actualizará en el porcentaje del incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el 1° de enero de cada año. 14. Que la destinación del bien objeto de arrendamiento, será inmutable sin previa autorización, expresa y escrita de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), a efectos de salvaguardar la conservación y preservación del mismo, razón por la que el bien que tenga por uso habitacional no podrá ser anunciado en plataformas o aplicaciones digitales dedicadas a la oferta de alojamientos turísticos, salvo aquellas que en su contrato tengan autorizado el uso ecoturístico o de turismo de bajo impacto. 15. Que el Acuerdo 106 de 2019, aplica sólo para los terrenos que constituyen reserva territorial del Estado, es decir, que no se





empleará en aquellas porciones o franjas de terreno de las islas, que de conformidad con las normas legales constituyen bienes de uso público, así como las correspondientes a las áreas del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo. 16. Que la Ley 80 de 1993 en su artículo 13 dispone que la normatividad aplicable a los contratos estatales es la definida particularmente en el Estatuto de Contratación y en caso de que no se haya regulado especialmente algún tipo de contratación se acudirá a las disposiciones comerciales y civiles pertinentes. En este sentido los contratos de arrendamiento no se encuentran expresamente reglados en la Ley 80 de 1993, por lo que atendiendo a su naturaleza y a la destinación que se le dé a los bienes dados en arrendamiento se regirán por las disposiciones de derecho civil o comercial, sin dejar a un lado los principios y normas que rigen el derecho público y la contratación estatal. Tal pauta ha sido seguida constantemente por el Consejo de Estado, como lo destaca en la Sentencia de febrero 25 de 2009 Autor Corporativo, Consejo de Estado. Sala Contencioso Administrativo. Sección Tercera Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio en los siguientes términos: *"Como corolario de lo anterior, se tiene que si el respectivo acto puede catalogarse como civil para las partes del correspondiente contrato estatal, en primer término han de consultarse las disposiciones del Código Civil para dirimir bajo su égida cualquier controversia que el convenio suscite y sólo en ausencia de regulación expresa sobre la materia específica dentro de ese cuerpo norma», en cumplimiento de los mandatos consagrados en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, será posible, pero entonces por vía de analogía, acudir a las normas de carácter comercial"*. 17. Los **ARRENDATARIOS** aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento, así mismo de conformidad con la Sentencia C-097 de 7 de Marzo de 1996 de la Corte Constitucional con Magistrado Ponente Carlos Gaviria Díaz, la cual señala que: *"(...) quien detenta materialmente un terreno baldío al cual le ha incorporado mejoras o inversiones y ha sido explotado económicamente, si bien no tiene la calidad de poseedor con las consecuencias jurídicas que de tal condición se derivan, sí tiene una situación jurídica en su favor, esto es, un interés jurídico que se traduce en la expectativa de la adjudicación, la que es merecedora de la protección de las autoridades"*, por lo tanto en respeto de los derechos adquiridos son propietarios de las mejoras o inversiones realizadas en el predio los hoy **ARRENDATARIOS**, quienes han ocupado tiempo atrás el predio y realizaron mejoras sobre los mismos amparados en la confianza legítima y la buena fe, frente a este último principio se excluyen quienes tengan acto administrativo ejecutoriado donde se haya declarado su mala fe, más sin embargo se respetan los reconocimientos de buena fe realizados por cualquier entidad pública encargada de administración de los baldíos reservados de la nación que se realice de forma posterior a este. 18. Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicados 110010326000200900089 00 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, actor: JUAN GABRIEL PARED A ALONSO, demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (INCODER), Magistrado Ponente Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: **"primero. DECLARESE La nulidad del inciso primero del artículo 9 del acuerdo 041 de 2006, con fundamento en las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta sentencia. Segundo. DECLARASE la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la**





El campo
es de todos

Minagricultura

nación, por estar implantadas en un terreno que constituyen reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del acuerdo 041 del 2006, en el entendido que la contradicción con el ordenamiento jurídico sólo se circunscribe al no reconocimiento de mejoras a quienes ya detentaban la condición de ocupante en el momento de expedición de la Resolución 041 de 2006, siempre y cuando estos comprueben que la posición detentada es de buena fe." 19. El **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** hoy **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT** con el fin de tener elementos para generar una política pública contrato con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario de San Bernardo, para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas de Rosario y de San Bernardo en la formulación del proyecto "Lineamiento para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". 20. Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como una "constancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter forma, permanente y vinculante, con enfoque diferenciado de derechos, conformada por actores étnicos y económicos, arrendatarios e instituciones con el fin de garantizar el bienestar humano de las comunidades negras y de las personas que allí interactúan, manteniendo y mejorando la función ecológica de los ecosistemas en los archipiélagos de Nuestras Señora del Rosario y de San Bernardo". 21. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del código civil, los bienes de la unión o de establecimiento públicos podrá ser arrendados. 22. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007 el presente contrato de arrendamiento no requiere la celebración de un proceso licitatorio o concurso público para la selección del contratista. Que por lo antes expuesto y en ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, convienen suscribir el presente contrato de arrendamiento, de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento la **AGENCIA**, en su calidad de administradora de las tierras baldías reservadas de la Nación, y entre ellas las que constituye reserva patrimonial o territorial de Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso, goce y aprovechamiento del predio **JESSIO MATEHUCHI**, denominado así por la Agencia en la información de topografía e **ISLA GRANDE** en el contrato No. 089 de 2006, suscrito con el extinto **INCODER**, hoy **BORA BORA**, ubicado en el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, departamento de Bolívar, predio en el cual se encuentran mejoras e instalaciones. El predio se identifica con la cédula catastral No. **130010003000000010091000000000**. **PARÁGRAFO I:** En atención al artículo 12 del Acuerdo 106 de 2019 el área de terreno objeto de arrendamiento, del predio anteriormente relacionado, es de **0 Ha + 5162 m2**. **PARÁGRAFO II:** Descripción de los linderos: **DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS, PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS KRÜGER, ORIGEN: OESTE, LATITUD: 4°35'46,3215" N, LONGITUD:**



El campo
es de todos

Minagricultura

77°04'39,0285" W, NORTE: 1 000 000,000 m y ESTE: 1 000 000,000 m. **PARÁGRAFO III:** Linderos Técnicos: **PUNTO DE PARTIDA.** Se tomó como punto de partida el vértice denominado como punto número 1 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145770,953 m.E. y Y= 1617035,357 m.N, Ubicado en el sitio donde concurren las colindancias con el Predio Gilma Nora Arango y el Mar Caribe. **COLINDA ASÍ:** **NORTE:** Del punto de partida número 1 se sigue en línea Recta con dirección general Noreste, en una distancia de 219 metros pasando por los puntos 2, 3 hasta encontrar el punto denominado con el número 4 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145984,957 m.E y Y= 1617078,802 m.N, lindando con el Mar Caribe y el predio Gilma Nora Arango. **ESTE:** Del punto denominado como 4 se sigue en línea quebrada con dirección general SurOeste, en una distancia de 101.1 metros, pasando por los puntos 5, 7, 8, 9, 10, 11 hasta encontrar el punto denominado como número 12 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145920,679 m.E. y Y= 1617031,547 m.N, lindando con el Predio del consejo comunitario de Orika. **SUR:** Del punto número 12 se sigue en línea recta en dirección general Oeste, en una distancia de 31,3 metros hasta encontrar el punto denominado como 13 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145889,393 m.E. y Y= 1617031,279 m.N, Lindando con el Predio Isla Palmar Aviario. Se continúa dirección Oeste en una distancia de 6, 6 metros, en línea recta hasta encontrar el punto número 14 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145882,893 m.E. y Y= 1617030,446 m.N, Lindando con Predio Baldío de la nación. Seguimos en sentido Suroeste en línea quebrada en una distancia de 100,2 metros, pasando por el punto 15, hasta encontrar el punto número 16 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145804,376 m.E. y Y= 1616987,279 m.N, Lindando con Predio del consejo comunitario de Orika. **OESTE:** Del punto número 16, se sigue en dirección general Norte, en una distancia de 81,6 metros Pasando por los puntos 17, 18, 19 hasta encontrar el punto 1 de coordenadas conocidas y encierra el polígono, lindando con el Mar Caribe.



A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- DESTINACIÓN DEL BIEN BALDÍO: El **ARRENDATARIO** se compromete para con la **AGENCIA**, a destinar el bien baldío, objeto de arrendamiento, durante la vigencia del contrato única y exclusivamente para uso **ECOTURISMO O TURISMO DE BAJO IMPACTO**. **PARÁGRAFO I:** Sin importar el uso o destinación del bien, el **ARRENDATARIO** deberá acatar las preceptos del Modelo de Desarrollo Sostenible para el Área Marina Protegida de los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo 2018 - 2045 y el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo, por el cual se adopte la zonificación y el régimen de usos para el Área Protegida y el Decreto 0977 de 2001, por medio del cual el Distrito de Cartagena adoptó su Plan de Ordenamiento Territorial (POT), o aquellas que las modifiquen, sustituyan o deroguen. **PARÁGRAFO II.** Los usos permitidos se encuentran enmarcados dentro de la sostenibilidad ecológica del bien y los lineamientos fijados en la reglamentación de usos que se determinen por parte de las autoridades ambientales que concurren en el plan de sostenibilidad ambiental de conformidad con la formulación de



El campo
es de todos

Minagricultura

proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", el cual se entiende incorporado a este contrato y el cual es una carga de obligatorio cumplimiento para el **ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO III: EL ARRENDATARIO no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferente a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolla en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

PARÁGRAFO IV: EL ARRENDATARIO contará con un plazo de un año, contado a partir de la suscripción del presente contrato, para presentar ante la **AGENCIA** el respectivo documento de manejo ambiental, y/o plan de manejo ambiental y/o el documento que le permita acreditar el cumplimiento a los lineamientos para el manejo ambiental que esté obligado por ley de acuerdo a la destinación o uso que sobre el bien objeto de arrendamiento se desarrolle, junto con el respectivo acto administrativo expedido por la corporación autónoma regional de competencia o la entidad que haga sus veces, a través del cual se avale el documento en mención y en el que se constate el manejo y adecuado tratamiento de las aguas residuales domésticas. Allí mismo deberá contemplar el manejo adecuado de residuos sólidos, gestión integral de los residuos peligrosos, estos cuando aplique, y/o residuos generados por actividades de demolición y construcción; velar por los estándares de cumplimiento de las emisiones y ruido de las plantas de generación de energía, así como la conservación y preservación de los relictos de bosque y los ecosistemas de manglar existentes en la zona. Todo lo anterior deberá estar en sintonía con lo establecido en las normas ambientales vigentes para cada una de las actividades anteriormente señaladas y para lo cual la **AGENCIA**, pondrá su mejor disposición en el relacionamiento de los arrendatarios y sus trámites frente a las autoridades que concurren con competencias sobre el baldío reservado.

PARÁGRAFO V: En caso de que se presenten situaciones que le impidan al arrendatario cumplir con el requisito aquí establecido en el término inicial de un año, la **AGENCIA** podrá ampliar el término por seis meses más, previa solicitud del **ARRENDATARIO** en la que se demuestren las circunstancias objetivas y razonables que sin obedecer a retardos en el inicio del trámite o a causas atribuibles a su mala gestión, le hayan impedido dar cumplimiento al requisito de presentación del documento de manejo ambiental, y/o plan de manejo ambiental y/o el documento que le permita acreditar el cumplimiento a los lineamientos para el manejo ambiental. Mas sin embargo la **AGENCIA** reconoce, que esta condición esta sujeta a un tercero.




PARÁGRAFO VI: En caso que el contrato permita destinar el bien al ejercicio de actividades de ecoturismo y turismo de bajo impacto, estas deberán desarrollarse de manera formal, es decir, con los permisos, licencias, autorizaciones y cumpliendo con los requisitos que exige la ley, entre ellos, el registro nacional de turismo o aquel que lo modifique, sustituya o derogue.

PARÁGRAFO VII: El bien que tenga por destinación uso habitacional, no podrá ser rentado, alquilado o desarrollar actividades de pasadía, o aquellas que se relacionen con ecoturismo y turismo de bajo impacto. En consecuencia, no deberá estar anunciado en plataformas o aplicaciones digitales, dedicadas a la oferta de alojamientos turísticos; so pena de dar inicio al respectivo procedimiento que declare el incumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO VIII: En caso que se pretenda un cambio sobre la destinación del predio, el



Calle 43 No.57-41 Bogotá, Colombia
Sede Servicio al Ciudadano
Cra 13 No. 54-55 Piso 1, Torre SH, Bogotá
Línea de atención en Bogotá

 /agencianacionaldetierras
 /agenciatierrez
 /AgenciaTierras

 **Agencia
Nacional de
Tierras**



El campo
es de todos

Minagricultura

ARRENDATARIO, previamente, deberá informar a la **AGENCIA** del mencionado cambio. Cambio frente al cual, la **AGENCIA** determinará su viabilidad que estará sujeta a que el **ARRENDATARIO** demuestre el cumplimiento de los requisitos exigidos por ley para el desarrollo de una actividad ecoturística formal y que en caso de ser aceptado, deberá constar por escrito, en documento de modificación contractual, el cuál contendrá las nuevas obligaciones que surgen para el **ARRENDATARIO**, así como el recalcular del valor del canon mensual y demás términos contractuales que apliquen para la destinación ecoturística o turística de bajo impacto.

TERCERA.- RECIBO Y ESTADO DEL BIEN BALDÍO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de arrendamiento en buen estado, conforme al acta de entrega, la cual hace parte integral del presente contrato, y que en igual forma lo restituirá a la **AGENCIA**, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo, a la terminación del arrendamiento, o cuando este haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley. **PARÁGRAFO I:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el bien, lo da por recibido materialmente por parte de la **AGENCIA** y acepta que lo consignado en el acta de entrega, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones allí existentes, así como el estado y conservación de las mismas, y datos generales del inmueble, entre ellos, identificación, ubicación, área, linderos, y destinación o uso. Adicionalmente se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. **PARÁGRAFO II:** De no ser suficiente, a consideración de la **AGENCIA**, se actualiza el inventario, levantamiento y plano del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento, para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración.

CUARTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la **AGENCIA** por el uso, goce y aprovechamiento del bien baldío objeto de arrendamiento, la suma mensual de **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE., (\$5.890.860)** más IVA, impuesto que se pagará solo en caso del uso ecoturístico o de turismo de bajo impacto. El canon mensual será pagado por el **ARRENDATARIO** de manera anticipada, efecto para el cual deberá consignarlo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período, en el Banco Davivienda, a través del convenio "Arrendamiento Islas del Rosario y San Bernardo" No. 1307628 o por el botón de pagos en línea, indicando el número y vigencia del contrato y el titular del mismo. **PARÁGRAFO I:** El **ARRENDATARIO** deberá enviar copia del soporte de pago a la Subdirección Administrativa y Financiera de la **AGENCIA**, por medio del correo electrónico [islasdelrosario@ant.gov.co.](mailto:islasdelrosario@ant.gov.co), indicando el número y vigencia del contrato, nombre del predio e identificación del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO II:** La inobservancia de lo establecido en la presente cláusula, total o parcial, se tendrá como falta a las obligaciones que le asisten al **ARRENDATARIO** y será causal de terminación del contrato, previo proceso administrativo que lo declare. **PARÁGRAFO III:** No habrá lugar a modificar la fecha de pago del canon de arrendamiento, aun cuando, por tolerancia de la **AGENCIA**, se reciba el mismo por fuera del plazo establecido en la presente cláusula.

