Medio de control	Contractual
Radicación	13-001-33-33-000-2023-00018-00
Demandante	Agencia Nacional de Tierras ANT
Demandado	José Vicente Mogollón Vélez y otros
Magistrado Ponente	Marcela de Jesús López Álvarez

DEL ANTERIOR RECURSOS DE REPOSICIÓN PRESENTADO POR EL APODERADO DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- ANT., LOS DIAS VIERNES Y LUNES 27 Y 30 DE OCTUBRE DE 2023, CONTRA EL AUTO DE INTERLOCUTORIO No. 10/2023 FECHADO VEINTE (20) DE OCTUBRE DE 2023, MEDIANTE EL CUAL SE, SE CORRE TRASLADO POR EL TÉRMINO LEGAL DE TRES (3) DÍAS HÁBILES, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 242 DEL CPACA, EN CONCORDANCIA CON LOS ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 319 Y 110 DEL CGP (ART 110 C.G.P.), HOY MARTES SIETE (7) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023), A LAS 8:00 DE LA MAÑANA.

INICIA EL TRASLADO: MIERCOLES OCHO (8) DE NOVIEMBRE
DE DOS MIL VEINTITRES 2023, A LAS 8:00 A.M.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PEREZ
SECRETARIA GENERAL

FINALIZA EL TRASLADO: VIERNES DIEZ (10) DE NOVIEMBRE,
DE DOS MIL VEINTITRES 2023 A LAS 5:00 P.M.

DENISE AUXILIADORA CAMPO PEREZ
SECRETARIA GENERAL

RV: RECURSO DE REPOSICIÓN PROCESO CONTROVERSIAS CONTRACTUALES RADICADO No. 13001-33-33-000-2023-00018-00 DEMANDANTE AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- Sin entrada-202310314171191

Secretaría Tribunal Administrativo - Bolívar - Cartagena
<stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 30/10/2023 1:52 PM

Para:Notificaciones Despacho 01 Tribunal Administrativo - Bolívar - Cartagena <desta01bol@notificacionesrj.gov.co>

1 archivos adjuntos (391 KB)

202310314171191.PDF;

De: juridica.ant <juridica.ant@ant.gov.co>
Enviado: lunes, 30 de octubre de 2023 11:31 a. m.
Para: Secretaría Tribunal Administrativo - Bolívar - Cartagena <stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN PROCESO CONTROVERSIAS CONTRACTUALES RADICADO No. 13001-33-33-000-2023-00018-00 DEMANDANTE AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS- Sin entrada-202310314171191

202310314171191 anexo 4.pdf
202310314171191 anexo 3.pdf
202310314171191 anexo 2.pdf
202310314171191 anexo 1.pdf

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

259
1

000001

07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **JOSE VICENTE MOGOLLON VELEZ**
C.C No. 9.043.989 de Cartagena (Bolívar).
ELENA MARGARITA MOGOLLON VELEZ
C.C. No 33.112.766
FERNANDO ANTONIO MOGOLLON VELEZ
C.C. No 73.074.641
PEDRO LUIS MOGOLLON VELEZ
C.C. No 17.180.383

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **JOSE VICENTE MOGOLLON VELEZ** identificado con cédula de ciudadanía número 9.043.989 de Cartagena (Bolívar) quien actúa en nombre propio y **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) y quien actúa en nombre en representación de **ELENA MARGARITA MOGOLLON VELEZ** identificado con cédula de ciudadanía número C.C. No 33.112.766 **FERNANDO ANTONIO MOGOLLON VELEZ** identificado con cédula de ciudadanía No 73.074.641 Y **PEDRO LUIS MOGOLLON VELEZ** identificado con cédula de ciudadanía número17.180.383, Quien para los efectos del presente contrato se denominará el

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

000021 07 MAR 2016

ARRENDATARIO, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER**-, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA

conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 0 1 07 MAR 2016

en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil

y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera, Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16**. Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato el ARRENDADOR, en calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede a los ARRENDATARIOS el uso y goce del inmueble de una extensión aproximada de 5.000 mtsz, según descripción contenida en la diligencia de inspección Ocular, realizada sobre el predio denominado "PUNTA BRAVA", ubicado en el sector de Punta Brava, isla Grande, Archipiélago Nuestra Señora del Rosario, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de indias, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en el incorporadas, y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales, por el NORTE: Mar Caribe; ESTE: Mar Caribe, al frene punta alcatraz; OESTE: Mar Caribe y Ocupación de Nabonasar Martinez y otra. Y SUR: Ocupación de Jose Vicente Truco y otros. Ei predio se identifica mediante la matricula inmobiliaria No. 0550-

23294. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima de los **ARRENDATARIOS** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte de los **ARRENDATARIOS**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: LOS ARRENDATARIO se comprometen a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal,

sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 los **ARRENDATARIOS**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los **ARRENDATARIOS** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, los **ARRENDATARIOS** contarán con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. Los **ARRENDATARIOS** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: LOS ARRENDATARIOS declaran que han recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad de los **ARRENDATARIOS** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**.

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

07 MAR 2016

000001

PARAGRAFO PRIMERO: LOS ARRENDATARIOS en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin los **ARRENDATARIOS** prestarán su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- Los **ARRENDATARIOS** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 1.182.266) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por LOS ARRENDATARIOS de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin LOS **ARRENDATARIOS** le enviarán al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras

ahí construidas por los **ARRENDATARIOS**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones

anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado a los **ARRENDATARIOS** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, LOS **ARRENDATARIOS** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. **LOS ARRENDATARIOS** declaran expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO: LOS ARRENDATARIOS** pagarán también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrán los **ARRENDATARIOS** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que LOS **ARRENDATARIOS**, se avengan a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, los **ARRENDATARIOS** enviarán la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho los **ARRENDATARIOS** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando los **ARRENDATARIOS** hubieren cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte de

220 5/12

07 MAR 2016

ARRENDADOR, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para los **ARRENDATARIOS** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para LOS **ARRENDATARIOS**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo de los **ARRENDATARIOS,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva

anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que LOS **ARRENDATARIOS** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito a los **ARRENDATARIOS**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas inversiones que deba hacer LOS **ARRENDATARIOS** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de

recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con LOS **ARRENDATARIOS** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos de los **ARRENDATARIOS,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido los **ARRENDATARIOS** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con los **ARRENDATARIOS** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES A LOS ARRENDATARIOS: a) Permanecer en el **inmueble luego de vencido el término de** vigencia establecido en el presente **contrato. b) Implantar mejoras de carácter** permanente en el predio, salvo aquellas **autorizadas expresamente por parte del ARRENDADOR** o las necesarias para su **conservación, cuya implementación es una obligación** de los **ARRENDATARIOS** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad

pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: LOS ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones de los **ARRENDATARIOS** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **LOS ARRENDATARIOS** presentarán la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por los **ARRENDATARIOS,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por LOS **ARRENDATARIOS,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta de los **ARRENDATARIOS** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por LOS **ARRENDATARIOS** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga a los **ARRENDATARIOS** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las

mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden a los **ARRENDATARIOS**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por LOS **ARRENDATARIOS,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder los **ARRENDATARIOS** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo de los **ARRENDATARIOS**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso LOS **ARRENDATARIOS** contarán con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas

y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por los **ARRENDATARIOS**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS ARRENDATARIOS deberán permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y los **ARRENDATARIOS** renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: LOS **ARRENDATARIOS** tendrán a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo,

correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del

Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

JOSE VICENTE MOGOLLON VELEZ
C.C No. 9.043.989 de Cartagena (Bolívar).

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
ELENA MARGARITA MOGOLLON VELEZ
C.C. No 33.112.766
FERNANDO ANTONIO MOGOLLON VELEZ
C.C. No 73.074.641
PEDRO LUIS MOGOLLON VELEZ
C.C. No 17.180.383

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 2 07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **MIGUEL ANTONIO BARRANCO GARCIA** identificado con cédula de ciudadanía número **No. 19.336.090** de Bogotá, actuando en nombre propio y como representante de la **SOCIEDAD INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO S.A.,** identificada con NIT 830.133.587-3.

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación del señor **MIGUEL ANTONIO BARRANCO GARCIA** identificado con cédula de ciudadanía número **No. 19.336.090** de Bogotá, actuando en nombre propio y como representante de la **SOCIEDAD INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO S.A.,** identificada con NIT 830.133.587-3. Quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER-**,

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 0 2 07 MAR 2016

administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago

de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe."* 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra

Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera, Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16**. Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 0 2

07 MAR 2016

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el ARRENDADOR, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble denominado "ISLA LATIFUNDIO Y MINIFUNDIO", el cual tiene un área aproximada de 320 mts2,según descripción contenida en la diligencia de Inspección Ocular, realizada sobre los predios denominados "LATIFUNDIO MINIFUNDIO", ubicados en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de indias, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en é? incorporadas, y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Latifundio. Por el NORTE: Mar Caribe, zona de playa de por medio; ESTE: Mar Caribe, zona de playa de por medio, al frente isla "Minifundio"; OESTE: Mar Caribe, zona de playa de por medio; SUR: Mar Caribe, zona de playa de por medio y al frente Punta de Alcatraz de Isla Grande. Minifundio: NORTE: Mar Caribe, zona de playa de por medio: ESTE: Mar Caribe, al frente Isla Fiesta; OESTE; Mar Caribe, zona de playa de por medio y al frente Isla "Latifundio SUR: Mar Caribe, zona de playa de por medio y al frente Punta de Alcatraz de Isla Grande. Los predios se identifican con los Números de Cedula Catastral 0003-0007-0001-000 y 0003-0008-0001-000. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 0 2

07 MAR 2016

CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma

mensual de **DOSCIENTOS MIL SESENTA PESOS M/CTE ($ 200.060) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de

1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se

efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga

del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%),

del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas

entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su

conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y

las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras

Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser

aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

000002 07 MAR 2016

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
MIGUEL ANTONIO BARRANCO GARCIA
C.C No. 19.336.090 de Bogotá,
Actuando en nombre propio y como
Representante de
SOCIEDAD INVERSIONES Y DESARROLLO BARRANCO S.A.,
NIT 830.133.587-3

Testigos:

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

000021 07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **FERNANDO ISAZA GUTIERREZ DE PIÑERES**
C.C. 72.136.829 Barranquilla (Atl)
CHRISTIAN BELLINGRODT SALOM
C.C. 72.134.708 Barranquilla (Atl).

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **CARLOS LANDINEZ RIVERO,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8487617 expedida en Puerto Colombia (Atl.) quien actúa en nombre y representación de los señores **FERNANDO ISAZA GUTIERREZ DE PIÑERES,** mayor, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado con C.C. 72.136.829, y **CHRISTIAN BELLINGRODT SALOM,** mayor, domiciliado en la ciudad de Barranquilla, identificado con C.C. 72.134.708. Quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER-**,

administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago

0 0 0 0 3 1 07 MAR 2016

de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. 9. Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. 10. En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. 11. Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra

0 0 0 0 0 3 4

07 MAR 2016

Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16.** Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

0 0 0 0 3 1

07 MAR 2016

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el **ARRENDADOR**, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del inmueble denominado "**TERRENO BALDÍO SIN NOMBRE CONOCIDO**", el cual tiene un área aproximada de 1 Hectárea, con las mejoras e instalaciones en él incorporadas, acorde a la **CLÁUSULA CUARTA** de este contrato, ubicado en el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, Corregimiento de Barú, Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, Zona de mangle contigua al Hotel San Pedro de Majagua; Este: Predio Buena Esperanza, ocupada por Javier Morales; Sur: Mar Caribe, zona de playa de por medio; y Oeste: Hotel Cocoliso y Laguna Encantada. El predio se idéntica con el número de cédula catastral 000300010026002. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar

la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se

0 0 0 0 3 07 MAR 2016

le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($998.812) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la

entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir

de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto

de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar

oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que

cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas

inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble

objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son

aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO**, cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y

hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

000003

07 MAR 2016

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

CARLOS LANDINEZ RIVERO.
8487617 Puerto Colombia (Atl)
En Representación de
FERNANDO ISAZA GUTIERREZ DE PIÑERES
C.C. 72.136.829 Barranquilla(Atl)
CHRISTIAN BELLINGRODT SALOM
C.C. 72.134.708 Barranquilla (Atl)

Testigos:

000005

07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **LEONOR SERRANO DE CAMARGO**
C.C. 20.017.496 de Bogotá D.C.

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación de **LEONOR SERRANO DE CAMARGO**, identificado con cédula de ciudadanía número 20.017.496 de Bogotá D.C. quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER**-, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas

conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística

del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso

sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16**. Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable**,** en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

000005

07 MAR 2016

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el **ARRENDADOR**, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del predio denominado **ESTERO DE CANAPOTE** tiene una extensión aproximada de 1700 Mts2., según descripción contenida en la diligencia de Inspección Ocular, realizada sobre el predio denominado **ESTERO DE CANAPOTE,** ubicado en el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de india, departamento de bolívar, sobre el cual se determinó la indebida ocupación del bien baldío por parte del ocupante, mediante Resolución No. 50 del 19 de febrero de 2008, proferida por la dirección ejecutiva de la UNAT, comprendido dentro de los siguientes lindero generales: por el norte: con el mar caribe, zona de playa de por medio, al fondo Isla María del Mar; este: mar caribe, zona de playa de por medio, al fondo Isla Kalua y San Antonio de Pajarales; oeste: mar caribe, zona de playa de por medio, al fondo sector este de Isla Gigi o Caleta; sur: con el mar caribe, zona de playa de por medio. El predio se identifica el número de cedula catastral 00-03-0016-0001-001. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del

ARRENDATARIO, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos.

PARÁGRAFO TERCERO: El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y UN PESOS M/CTE ($ 869.071) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será

pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste

anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente

notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y

cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el

adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en

consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y

ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones

serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo,

correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

000005 07 MAR 2016

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
LEONOR SERRANO DE CAMARGO
C.C. 20.017.496 de Bogotá D.C.
Dirección de Notificación:
Teléfonos:
Correo electrónico:

Testigos:

000005 07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **ALEXANDRE RENE CLAUDE JACOB DEMIDOFF**
C.C. 19.494.452 de Bogotá D.C
RAYMOND JACOB DE PAZANAN
C.C. 83.207 de Bogotá D.C.

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación de **ALEXANDRE RENE CLAUDE JACOB DEMIDOFF y RAYMOND JACOB DE PAZANAN**, mayores de edad, identificados como aparece al pies de su firma quienes en adelante se denominaran los **ARRENDATARIOS**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER**-, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del

Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de

áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe."* 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio

620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16**. Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el ARRENDADOR, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al ARRENDATARIO el uso y goce del predio denominado "**TERRENO LOCALIZADO EN EL SECTOR LA ISLETA I** ", tiene una extensión aproximada de 86.46 Mts2., según descripción contenida en la diligencia de Inspección Ocular se encuentra ubicado en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, específicamente en el Sector de la isleta, en Isla Grande, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en él incorporadas, y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales por el NORTE, con el mar Caribe y mide ciento cincuenta y dos metros con diez centímetros (152_10mts.); por el SUR, con predio ocupado por Ivan Salazar y mide veinte y cuatro metros con cincuenta centímetros (24.50 mtrs); por el ESTE, caño en medio, con terrenos que son o fueron poseídos por Raymond Jacob y Mauricio Jacob, en extensión de setenta y ocho metros (78.00 Mtrs.), ciénaga en medio con terrenos que son o fueron poseídos por Alberto Bejarano , Alfonso Mejía y otros, en extensión de ochenta y seis metros con cuarenta centímetros (86.40 Mtrs.); y por el OESTE, con el Mar Caribe y mide sesenta y cuatro metros (64.00 Mtrs.). El predio se identifica con el número de Cedula Catastral 003-0012-0014-001. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y

renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar

con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

07 MAR 2016

000003

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **DOSCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($ 211.804) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente

entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración

de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro

de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que

asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los

predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados

a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

000006 07 MAR 2016

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la

Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
ALEXANDRE RENE CLAUDE JACOB DEMIDOFF
C.C. 19.494.452 de Bogotá D.C
RAYMOND JACOB DE PAZAN
C.C. 83.207 de Bogotá D.C.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **ALEXANDRE RENE CLAUDE JACOB DEMIDOFF**
C.C. 19.494.452 de Bogotá D.C
RAYMOND JACOB DE PAZANAN
C.C. 83.207 de Bogotá D.C.

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla *(Atl.) quien actúa en nombre y* representación de **ALEXANDRE RENE CLAUDE JACOB DEMIDOFF y RAYMOND JACOB DE PAZANAN,** mayores de edad, identificados como aparece al pies de su firma quienes en adelante se denominaran los **ARRENDATARIOS**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER-**, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del

Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del INCODER No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de

áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: *"**Primero. DECLÁRASE** 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. DECLÁRASE** la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe."* 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio

620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16.** Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el **ARRENDADOR**, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del predio denominado "**TERRENO LOCALIZADO EN EL SECTOR LA ISLETA II** ", tiene una extensión aproximada de 3200 según descripción contenida en la diligencia de Inspección Ocular se encuentra ubicado en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, específicamente en el Sector de la isleta, en Isla Grande, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en él incorporadas, y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales por el NORTE: con el mar Caribe, y mide veintitrés (23) metros; por el SUR, con propiedad de Don Enrique Lequerica, y mide cuarenta y cinco (45) metros; por el ESTE con la propiedad del Doctor Rafael Obregón, y mide veinte (20) metros; Por el OESTE con el Mar Caribe, y mide veintitrés (23)metros. El predio se identifica con el número de Cédula Catastral 003-0012-0013-001. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero

tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir

de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES**

PESOS M/CTE ($ 59.793) MAS IVA. El canon mensual de arrendamiento será pagado por el **ARRENDATARIO** de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de

1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016**, y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, **el precio mensual del arrendamiento** se incrementará en una proporción igual al **100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se**

efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el **INCODER**, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la **cláusula sexta** y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga

del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%),

del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas

entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su

conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR**, o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO**, y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y

las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
ALEXANDRE RENE CLAUDE JACOB DEMIDOFF
C.C. 19.494.452 de Bogotá D.C
RAYMOND JACOB DE PAZAN
C.C. 83.207 de Bogotá D.C.

000003 07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **TECHO ROJO SAS**
Nit: 900.837.037-1

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación de **TECHO ROJO SAS**, identificada con NIT 900.837.037-1,quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER**-, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de

384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les

dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo".

0 0 0 0 0 3 07 MAR 2016

13. Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16**. Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el **ARRENDADOR**, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del predio denominado **TECHO ROJO** tiene una extensión aproximada de 6.300 MTS2., según descripción contenida en la diligencia de Inspección Ocular se encuentra ubicada en Isla Grande, Archipiélago de las Islas del Rosario, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar sobre el cual se determinó la indebida ocupación del bien baldío por parte del ocupante, mediante Resolución No. 50 del 19 de febrero de 2008, proferida por la dirección ejecutiva de la UNAT, comprendido dentro de los siguientes lindero generales: por el NORTE: Mar caribe. ESTE: Con ocupación de Inversiones Isla del lago. SUR: Ocupación de Jaime Pontoni. OESTE: Ocupación de Jaime Pontoni. El predio se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 060-195946. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar

la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se

le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($ 452.658) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario,

del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir

de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto

de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar

oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que

cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas

inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble

objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son

aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y

hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 0 3 07 MAR 2016

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

0 0 0 0 0 3 07 MAR 2016

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
TECHO ROJO SAS
Nit: 900.837.037-1
Dirección de Notificación:
Teléfonos:
Correo electrónico:

000009 07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **SOCIEDAD INVERSIONES INALBOS S EN C** con NIT 800.050.751-9 legalmente representada en este acto por el señor **ENRIQUE RICARDO ALVARADO BAÑOS** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.157.501 expedida en Bogotá DC.

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación del señor **ENRIQUE RICARDO ALVARADO BAÑOS identificado con Cédula de Ciudadanía No. 17.157.501 expedida en Bogotá DC**, Quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER**-, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el

entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento *de las funciones atribuidas a la entidad en los* numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse

temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San

Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16.** Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

incoder
En Liquidación

TODOS POR UN NUEVO PAÍS

000000 07 MAR 2016

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato el ARRENDADOR, en calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble de una extensión aproximada de 2.800 Mts, según descripción contenida en la diligencia e inspección ocular, realizada sobre el predio denominado "ISLA ÚNICA", ubicada en Isla Grande, Archipiélago de las Islas del Rosario, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en el incorporadas, y están comprendido en los siguientes linderos generales: NORTE: En 60 Mts con ocupación de Augusto Zárate y David Weistein; ESTE: Con el mar caribe en extensión de 65.00Mts; OESTE: Con el Mar caribe en extensión de 65 Mts; SUR En 100 Mts con ocupación de Germán Leongomez. Ei predio se identifica mediante la cedula catastral No. 000300010074001.. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y

su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá

facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y *acepta que (i) lo consignado* en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El ARRENDATARIO se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **setecientos SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE UN PESOS M/CTE ($ 771.621) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a

nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los *siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial* reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir

de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto

de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar

oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que

cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la *consignación respectiva* EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas

inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO**, facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble

objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son

aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
SOCIEDAD INVERSIONES INALBOS S EN C
NIT 800.050.751-9
Legalmente representada en este acto por el señor
ENRIQUE RICARDO ALVARADO BAÑOS
C.C No. 17.157.501 expedida en Bogotá DC

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

0 0 0 0 1 0

07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No ____ DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **JAIRO H. ESPITIA PARRA**
C.C No. 3.796.603 de Cartagena (Bolívar).

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR,** por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación del señor **JAIRO H. ESPITIA PARRA** identificado con cédula de ciudadanía número **9.043.989 de Cartagena (Bolívar)**, Quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER-**, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del Estado. **2.** Que mediante Resolución **No.** 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de

384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3. Que la anterior Re**solución No. 4698 fue confirmada **mediante Resolución No. 4393 del 15 de** septiembre de 1986, expedida por el **INCORA, que dispuso además, solicitar a la** Oficina de Registro de Instrumentos **Públicos de Cartagena de Indias su inscripc**ión en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el **Consejo de Estado – Sección Cuarta – en p**rovidencias de julio 6 y septiembre 7 de **2001. 6. Que mediante Resolución 194 del** 1 de abril de 2002 proferida por el **INCORA se ordenó iniciar el procedimi**ento de recuperación de baldíos **indebidamente ocupados. 7. Que mediante r**esolución 0860 del 24 de octubre de **2002, modificada por la Resolución No. 930 d**el 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les

dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo".

0 0 0 0 : 0

07 MAR 2016

13. Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16**. Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos normativos del Código Civil y de Comercio. **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

0000 : 0 07 MAR 2016

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato el ARRENDADOR, en calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al ARRENDATARIO el uso y goce del predio denominado SUANOGA ubicado en el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en él incorporadas, inmueble con una extensión aproximada de 1.100 Mrs2, según descripción contenida en la diligencia de Inspección Ocular, y el cual está comprendido dentro de los siguientes linderos generales NORTE con la ocupación del señor Benedite; ESTE con el mar Caribe; SUR ocupación del señor Daniel Fernández y OESTE ocupación del señor Simón Beetar.s. El predio se identifica mediante la cedula catastral No. 000300010085001. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de

este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad

comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **UN MILLON CIENTO SETENTA Y SEIS MIL TRECIENTOS NOVENTA YTRES PESOS M/CTE ($ 1.176.393) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas.

Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% del valor del terreno baldío especial reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral **deberá ajustarse en la medida que, para los** años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un **incremento que no se ajustó a lo dispuesto** en la normatividad aplicable. 6. A partir **de la suscripción del presente contrato y hasta** el día 31 de diciembre de 2015 el

canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** declara expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en

el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del **arrendatario, además de las que por ley le** corresponden, las siguientes: a) Pagar **oportunamente el canon de arrendamiento y** los incrementos pactados en la forma

0 : 0 0 0 0

0 0 0 0 : 0

07 MAR 2016

convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO,** en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre

0000 : 0 07 MAR 2016

de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva EL **ARRENDADOR** se obliga a informar de este hecho oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este

contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a

las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y **San Bernardo a través del administrador de** los predios, tendrá una relación de las **intervenciones requeridas y como facilitador** y representante del propietario de los **predios, La Nación, actuará ante las instituciones** concurrentes con el fin de lograr **los permisos y autorizaciones necesarias** para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e

implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y

restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que **este contrato presta mérito ejecutivo para la** exigencia judicial del cumplimiento de **todas, alguna o algunas de las obligaciones de**rivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

07 MAR 2016

0 0 0 0 1 0

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

incoder
instituto colombiano de desarrollo rural
En liquidación

MINAGRICULTURA TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

07 MAR 2018

0000 10

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
JAIRO H. ESPITIA PARRA
C.C No. 3.796.603 de Cartagena (Bolívar).

incoder
En liquidación

TODOS POR UN NUEVO PAÍS

0 0 0 0 1 1 07 MAR 2016

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BALDÍOS RESERVADOS ARCHIPIÉLAGOS DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO Y SAN BERNARDO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 011 DE 2016

ARRENDADOR: **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL. -INCODER-**
Nit. 830.122.398-0

ARRENDATARIOS: **RAFAEL VIERA OP DEN BOSCH** identificado con cédula de ciudadanía Número 7471978 de Barranquilla **Y LA SOCIEDAD CENTRO DE INVESTIGACIÓN, EDUCACIÓN Y RECREACIÓN CEINER Ltda.** NIT 8000898831, sociedad representada legalmente por el señor **RAFAEL VIERA OP DEN BOSCH.**

Entre los suscritos: **CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.661.149, en su calidad de Subgerente General de Entidad Descentralizada Código 0040 grado 21, nombrado mediante la Resolución 11885 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, tomado posesión mediante acta No 88 del veinticuatro (24) de noviembre de 2014, en uso de las competencias conferidas mediante Resolución No 3780 de 2015, actuando en nombre y representación de la Subgerencia de Tierras de Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER-, con NIT 830.122.398-0, quien para los efectos del presente contrato se denomina el **ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 8.748.986 expedida en Barranquilla (Atl.) quien actúa en nombre y representación de **LA SOCIEDAD CENTRO DE INVESTIGACIÓN, EDUCACIÓN Y RECREACIÓN CEINER Ltda.** NIT 8000898831 y **RAFAEL VIERA OP DEN BOSCH**, identificado con cédula de ciudadanía número 7471978 expedida en Barranquilla (Atl.) quien para los efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento de inmueble, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Que de conformidad con la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2664 de la misma anualidad, el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER-**, administra las tierras baldías de la Nación, entre ellas, los baldíos reservados del

Estado. **2.** Que mediante Resolución No. 4698 del 27 de septiembre de 1984, el entonces Instituto Colombiano de Reforma Agraria –INCORA- declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con área total aproximada de 384-3580 hectáreas, situadas aproximadamente a 35 kilómetros al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y-811.590 y 820.000, X-1.614.260 y 1.624.260 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y, por lo tanto, son baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, en virtud de lo previsto en la Ley 110 de 192 Código Fiscal de la Nación. **3.** Que la anterior Resolución No. 4698 fue confirmada mediante Resolución No. 4393 del 15 de septiembre de 1986, expedida por el INCORA, que dispuso además, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias su inscripción en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y que en los certificados que expidiera el Registrador dejara constancia de la condición jurídica de BALDÍOS RESERVADOS que tienen los terrenos que conforman el Archipiélago de las Islas del Rosario. **4.** Que la Procuraduría Delegada para Asuntos Ambientales y Agrarios instauró contra el INCORA acción de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, entidad que profirió sentencia el 2 de mayo de 2001, considerando que el INCORA conservaba la plenitud de sus competencias legales en relación con los terrenos baldíos, que conforman el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo, en especial las relacionadas con el ejercicio de acciones y la adopción de medidas pertinentes en los casos de indebida apropiación de terrenos de la Nación, y en consecuencia ordenó al representante legal de la citada entidad pública iniciar, *en el término de seis (6) meses, los procedimientos tendientes al cabal cumplimiento* de las funciones atribuidas a la entidad en los numerales 14, 15, 16 y 17 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994. **5.** Que la anterior sentencia fue confirmada por el Consejo de Estado – Sección Cuarta – en providencias de julio 6 y septiembre 7 de 2001. **6.** Que mediante Resolución 194 del 1 de abril de 2002 proferida por el INCORA se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **7.** Que mediante resolución 0860 del 24 de octubre de 2002, modificada por la Resolución No. 930 del 16 de mayo de 2003, proferida por el INCORA, se ordenó iniciar el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados. **8.** Que el acuerdo del Consejo Directivo del **INCODER** No. 041 del 24 enero de 2006: "Por el cual se regula la ocupación y aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo", dispone que la tenencia de

áreas inferiores a una (1) hectárea de estos terrenos, puede entregarse temporalmente a particulares, por considerar conveniente para la economía turística del Distrito de Cartagena de Indias y, en general, de alto interés nacional, que se les dé un uso acorde con la conservación y restablecimiento de los recursos naturales y del medio ambiente, sin permitir su aprovechamiento ilícito o arbitrario, pudiéndose por tanto celebrar contratos de arrendamiento sobre las islas que integran los archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. **9.** Las mejoras construidas sobre el predio objeto de este contrato fueron realizadas por los hoy **ARRENDATARIOS** bajo el principio de la confianza legítima, ocupando el bien objeto de este contrato de tiempo atrás. **10.** En el primer contrato de ARRENDAMIENTO, suscrito entre las partes, se reconoció la titularidad del predio en cabeza de La Nación. Así mismo se relacionaron las mejoras efectuadas por los particulares hoy **ARRENDATARIOS** y se estipuló que no se adelantarían procesos a futuro, por parte de los **ARRENDATARIOS**, en razón de esas mejoras. La Nación no ha pagado valor alguno por estas mejoras y de acuerdo a las renuncias efectuadas los **ARRENDATARIOS** no iniciarían procesos para su reconocimiento en un futuro eventual. **11.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicado 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, Actor: JUAN GABRIEL VARELA ALONSO, Demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente, Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "***Primero. DECLÁRASE*** *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. DECLÁRASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la Nación, por estar implantadas en un terreno que constituye reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del Acuerdo 041 de 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 éstos comprueben que la posesión detentada es de buena fe.*" 12. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - **INCODER** - con el fin de tener elementos para generar una política pública contrató con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos suficientes que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo. Para tal fin se suscribió el convenio

620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del proyecto "Lineamientos para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **13.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como "*una instancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter formal, 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 Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo*". **14.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del Código Civil, los bienes de la Unión o de establecimientos públicos podrán ser arrendados. **15.** La Ley 80 de 1993 no regula expresamente los contratos de arrendamiento de inmuebles, por lo cual en aplicación del art. 13 del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública estos, atendiendo su naturaleza serán sujetos de las reglas del derecho civil y eventualmente, atendiendo la condición de uno de los extremos de la relación y de la destinación que se le de al inmueble en el caso de comerciantes, al Código de Comercio en la aplicabilidad de normas específicas mercantiles, pauta sostenida en sentencia del Consejo de Estado, de fecha febrero 25 de 2009, Sección Tercera. Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio. **16.** Para efectos del contrato, en lo pertinente, se hace referencia normativa a Ley 820 del 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana, aplicable, en razón de que llena vacíos *normativos del Código Civil y de Comercio.* **17.** 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.

En virtud de lo anterior, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se determinan, por las disposiciones legales contenidas en el Acuerdo 041 de 24 de enero de 2006, y en lo no previsto en ellas con los códigos Civil (y Comercial acorde a su naturaleza) en lo pertinente:

incoder
En liquidación

TODOS POR UN NUEVO PAÍS

0 0 0 0 1 1 07 MAR 2016

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento el **ARRENDADOR**, en su calidad de administrador de las tierras baldías de la Nación, y entre ellas las que constituyen reserva patrimonial o territorial del Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso y goce del predio denominado **CASA EDÉN** ubicado en Isla Grande, Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en él incorporadas, con un área aproximada de 230 mts2, y está comprendido dentro de los siguientes lindero generales: por el norte: con el mar caribe y frente a la Isla Majayura; noreste: con el mar caribe y al frente de la Isla Yomaráh; al este: con el mar caribe y al fondo Isla Macabí, Isla Gloria, Isla Caribarú; al sur: con el mar caribe; Al sureste: con el mar caribe y al frente con Isla Pavitos; al oeste: con el mar caribe y al frente la Isla San Juan de Pajarales y la Isla Santa. El predio se identifica con los números de matrícula Inmobiliaria 060-192352. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el predio objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE DERECHOS, RENUNCIAS Y DESISTIMIENTOS. Los actuales ocupantes renuncian de manera expresa en este acto jurídico, a futuras reclamaciones relacionadas con la propiedad, posesión u ocupación de terrenos insulares, en contra de La Nación o de cualquier entidad de derecho público con o sin personería jurídica que la represente. De manera recíproca, La Nación reconoce la buena fe y la confianza legítima del **ARRENDATARIO** frente a la ocupación anterior y las mejoras ahí construidas. De igual manera, los actuales **ARRENDATARIOS** han venido ocupado de tiempo atrás estos predios y realizaron las mejoras sobre los mismos cobijados bajo la confianza legítima y buena fe. Aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento y renuncian a solicitar la titularidad de los predios, con el fin de regularizar su ejercicio en el tiempo pasado y futuro con base en estos contratos de arrendamiento, no existiendo personas con mejor derecho para optar por la condición de **ARRENDATARIOS** de estos predios y disfrutar de las mejoras existentes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** las mejoras ahí existentes no han sido pagadas, pero tampoco serán objeto de reclamaciones judiciales futuras por parte del **ARRENDATARIO**, durante la vigencia del contrato, de acuerdo a las renuncias aquí consignadas. Las mejoras existentes antes del año 2006 podrán ser reclamadas y su valor compensado o pagado, ello de común acuerdo entre las partes, al finalizar

la vigencia del contrato, sus prorrogas o renovaciones, de acuerdo a la sentencia del Consejo de Estado, referenciada en la parte denominada CONSIDERACIONES de este contrato, donde estableció las pautas frente a las mejoras realizadas por los arrendatarios.

TERCERA. DESTINACION DEL INMUEBLE: El ARRENDATARIO se compromete a destinar el bien inmueble objeto de este contrato exclusivamente para actividades de habitación, recreación y ecoturismo. Las actividades de ecoturismo las podrá realizar teniendo como limites la ley, y su ejercicio lo deberá realizar en condiciones formales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Las actividades y usos estipulados constituyen un uso mixto del inmueble, y por ende la naturaleza del contrato puede mixta, residencial y/o comercial. Para aquellos particulares que tengan el predio destinado a vivienda recreacional y oferta de ecoturismo temporal, sostenible y de bajo impacto, será mixto. Si la actividad realizada es exclusivamente de uso recreacional y particular, el contrato será de naturaleza civil. Si la actividad frente al uso es exclusivamente comercial se aplicarán las normas comerciales y en aquellos aspectos no regulados por ella, subsidiariamente, las normas civiles aplicables. 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 concurran y en el plan de sostenibilidad ambiental diseñado por la Universidad Jorge Tadeo Lozano dentro del convenio 620 de 2014 suscrito con el **ARRENDADOR** para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas del Rosario y de San Bernardo, en la formulación del 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 SEGUNDO:** El **ARRENDATARIO** deberá contar con el Documento de Manejo Ambiental (DMA) con su respectiva resolución emanada de Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique-CARDIQUE, o la autoridad ambiental competente, en la que se acoge el mencionado DMA. Si al momento de la suscripción de este contrato no se cuenta con la resolución de CARDIQUE, el **ARRENDATARIO** contará con un plazo de un mes contado a partir de la fecha de suscripción de este contrato para el inicio de los trámites respectivos. **PARÁGRAFO TERCERO:** El dominio de este terreno sigue en cabeza de La Nación, administrado a través del **INCODER**. El **ARRENDATARIO** no tendrá facultades dispositivas en relación con el bien que en desarrollo de este contrato se

le ha entregado, diferentes a la gestión del predio y sus mejoras o la actividad comercial que desarrolle en virtud de este contrato, el cual deberá ser destinado exclusivamente para el uso establecido en el presente instrumento.

CUARTA. RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el predio objeto de este contrato en buen estado, conforme al acta de entrega que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del arrendamiento, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas en la ley, salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo. Las mejoras ahí construidas, propiedad del **ARRENDATARIO** serán inventariadas y establecido su número predial de la base catastral del **IGAC**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** en razón de venir ocupando el inmueble objeto de este contrato lo da por recibido materialmente de manos del **ARRENDADOR** y acepta que (i) lo consignado en el acta de inspección ocular practicada dentro del procedimiento de recuperación de este predio y (ii) la visita realizada por el INCODER, se tendrá como el inventario de las construcciones e instalaciones existentes, así como del estado y conservación de las mismas y del inmueble en general constatados en el acta de recibo del predio y la levantada por el INCODER en el año 2015. Así mismo, se hace responsable por su cuidado y mantenimiento. De no ser suficientes, a consideración del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -**INCODER**-, se actualizará el inventario, levantamiento y planos del predio, donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento. Para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración con el fin de lograr este cometido. Estos levantamientos, en lo que respecta a los terrenos que se ocupan y se entregan en arriendo, podrán servir de base para la solicitud de avalúo para efectos de fijar el canon de arrendamiento de conformidad con lo establecido en el acuerdo 041 de 2006.

QUINTA.- PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD.- El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso, disfrute y goce del predio Baldío Reservado de La Nación arrendado, la suma mensual de **OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 892.162) MAS IVA.** El canon mensual de arrendamiento será pagado por el ARRENDATARIO de manera anticipada y consignándolo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada periodo, en la cuenta 188-625110-91, Bancolombia a nombre de Administración Islas del Rosario, del INCODER o la

entidad que lo remplace o cumpla las funciones encomendadas. Para tal fin el **ARRENDATARIO** le enviará al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – **INCODER** - dentro de los tres días siguientes al pago una copia del recibo donde indica e identifica el número del contrato, predio, arrendatario y la mensualidad a la que corresponde el pago.

SEXTA.- FIJACIÓN DEL CANON, INCREMENTOS Y METODOLOGÍAS.- El valor del canon de arrendamiento, corresponde al valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del Baldío Reservado de La Nación. Con el fin de determinar el valor del canon se discriminará el terreno de La Nación y las mejoras ahí construidas por el **ARRENDATARIO**. El predio cuenta con un número predial de la base catastral del IGAC y sobre este se calculará el valor del canon de arrendamiento. El **INSTITUTO COLOMBIANO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC** de acuerdo a las características especiales de estos predios insulares y rurales y en atención a las consideraciones y metodologías que se adopten, procederá a hacer un avaluo catastral sobre los terrenos Baldíos Reservados de La Nación. Para efectos de fijar el canon se tendrá en consideración las caracterizaciones que sobre el predio determine el **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER** recogidas en una caracterización especial sobre las condiciones particulares de los predios objeto de este contrato ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo y se le trasladaran al **IGAC** para ser tenidos en cuenta. Para efectos de fijar este canon se tomará el valor del terreno baldío especial reservado de La Nación. Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes parámetros: 1. Se le aplicará el 1% *del valor del terreno baldío especial* reservado de La Nación, insular y rural para efectos de fijar el canon. 2. Se tendrá en cuenta que, para la realización de la actualización, las caracterizaciones especiales de estos predios, teniendo en cuenta su ubicación y condiciones insulares y rurales. Estas caracterizaciones deberán ser socializadas previamente entra las partes contratantes. 3. Una vez socializadas se le dará traslado al **IGAC** con el fin de que las tenga en cuenta al implementar su metodología de avalúo. 4. La base de datos catastral deberá actualizarse para que cumpla con lo dispuesto en la normatividad respectiva, sin que puedan superar lo dispuesto en la ley 242 de 1995, la cual reformó la norma aplicable que traía la ley 44 de 1990, sobre el ajuste anualizado de la base del valor del avalúo catastral. 5. La base de datos catastral deberá ajustarse en la medida que, para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 tuvo un incremento que no se ajustó a lo dispuesto en la normatividad aplicable. 6. A partir

de la suscripción del presente contrato y hasta el día 31 de diciembre de 2015 el canon será la suma anteriormente estipulada, el cual equivale al canon histórico pagado por el predio, el cual se ha actualizado de acuerdo al índice de precios al consumidor IPC. A partir del primero de enero de dos mil dieciséis (2016), el canon será el equivalente al UNO POR CIENTO (1%) del valor del avalúo catastral del terreno Baldío Reservado de La Nación que para el efecto y a petición del **INCODER**, habrá realizado el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - **IGAC** - dentro del convenio interadministrativo 738 de 2014. Una vez verificado el avaluó y la actualización de la base de datos catastral, de acuerdo a las consideraciones anteriores, se aplicará para este contrato en la anualidad siguiente, 2016 – 2017 de forma sucesiva. 7. De los avalúos se le dará traslado al **ARRENDATARIO** con el fin de que pueda pronunciarse sobre el mismo, lo cual deberá hacer dentro de los diez días siguientes a su comunicación. 8. En caso de que no se logre realizar los nuevos avalúos y/o la actualización de la base de datos catastral se le aplicará al contrato a futuro el último canon pagado actualizado al I.P.C. del año inmediatamente anterior. Para los años subsiguientes se actualizará el valor correspondiente al canon de arrendamiento de acuerdo al incremento del IPC, tomando los índices de precios al consumidor del orden nacional. Para tal fin, se actualizará el valor con la fórmula de reajuste de valor presente. Para tal efecto, una vez vencida la primera anualidad, el **ARRENDATARIO** deberá actualizar de forma inmediata el primer pago de la siguiente anualidad, sin perjuicio de que el **INCODER** lo pueda requerir para tal efecto. **PARAGRAFO PRIMERO.-** El canon de arrendamiento será incrementado de forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno por parte del **INCODER**. *El* ***ARRENDATARIO*** *declara* expresamente estar conforme con las caracterizaciones y metodologías adoptadas y el **INCODER** estimulará los principios de publicidad y transparencia en las metodologías adoptadas. **PARAGRAFO SEGUNDO.- A partir del primero de enero de 2016,** y en lo sucesivo cada doce (12) mensualidades, hasta la expiración de la vigencia del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento. Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** pagará también por cada mes al **ARRENDADOR** por concepto

de impuesto a las ventas el monto que la Ley tributaria determine, pago que hará en el mismo plazo y condiciones convenidos para el precio del arrendamiento. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro de este impuesto. **PARÁGRAFO CUARTO:** en caso de prórroga o renovación, la cual deberá ser expresa, escrita y estar suscrita por las partes, se continuará actualizando el valor de cada anualidad subsiguiente, con base en el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional), en los mismos términos anotados anteriormente.

SÉPTIMA.- PLAZO, VIGENCIA Y PRÓRROGAS DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato es de ocho (8) años, que comenzaran a contarse a partir de su suscripción. La vigencia del mismo está determinada por los plazos iniciales, sus prorrogas y renovaciones, en el marco de los derechos y obligaciones pactadas. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si las disposiciones sobre los límites temporales a los arrendamientos de baldíos cambian, se aplicará el principio de favorabilidad y se adoptará el mayor plazo previsto en la ley o disposición que contenga el mayor plazo, y podrá el **ARRENDATARIO** en vigencia de esa disposición, solicitar la modificación de esta cláusula en virtud de este principio de favorabilidad. Este contrato se entenderá prorrogado siempre y cuando las partes suscriban el respectivo documento en las condiciones y por el término que determine el INCODER, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que el **ARRENDATARIO**, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y las condiciones mínimas establecidas. Para los efectos de prórroga del contrato, el **ARRENDATARIO** enviará la actualización de las *pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su* aprobación. **PARAGRAFO SEGUNDO**: Una vez vencidos los plazos del contrato y/o sus prorrogas, tendrá derecho el **ARRENDATARIO** cumplido a la renovación del presente contrato de arrendamiento, observando las mismas condiciones estipuladas. Cuando el **ARRENDATARIO** hubiere cumplido con las cargas del contrato, las obligaciones a su cargo, y dentro de ellas, haber pagado los cánones y este al día, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula respectiva, así como la actualización las pólizas ajustadas al nuevo periodo, para su aprobación, el INCODER realizará la prórroga del contrato teniendo en cuenta el cumplimiento de las cargas, su constatación por parte del INCODER y en los términos que se establezcan.

OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del arrendatario, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: a) Pagar

oportunamente el canon de arrendamiento y los incrementos pactados en la forma convenida. b) Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. c) Efectuar a su costa las reparaciones locativas a que hubiera lugar, pagando las expensas para su conservación, de manera que pueda restituir el predio a la terminación del contrato en buenas condiciones; d) Pagar, sin derecho a reembolso por parte del **ARRENDADOR**, los derechos de matrícula de los servicios público domiciliarios y pagar las multas que le fueren impuestas por violaciones de reglamentos, que se generan con ocasión de la inobservancia de las normas ambientales; e) Cumplir las normas sobre conservación de los Recursos Naturales y Medio Ambiente; f) Inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el presente contrato de arrendamiento, cuando este se encuentre en cabeza de la Nación; g) suscribir el Acta de Recibido y Entrega del Predio, en la cual se consignarán los aspectos relevantes del predio, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos y su estado conservación h) Cumplir con las normas consagradas para el tipo de bien objeto de este contrato y con las demás obligaciones consagradas para el **ARRENDATARIO** en el Capítulo III, TITULO XXVI, Libro 4 del Código Civil Colombiano. i) Defender los predios y sus mejoras, tanto materialmente como legalmente, desplegando los mecanismos de defensa posibles, sin perjuicio de las denuncias, información y de las acciones posibles para el **ARRENDATARIO**, en aras de defender el predio. Esta carga es compartida con el **ARRENDADOR**. j) Darle el destino y el uso autorizado por el contrato. k) Remitir mensualmente al supervisor del contrato y a la entidad contratante, copia de los pagos efectuados por *concepto de canon de arrendamiento, servicios* públicos, si hubiere lugar, y demás contribuciones a que haya lugar. K) Constituir las pólizas que aquí se determinen. L) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

NOVENA.- GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO: El arrendatario constituirá a favor del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural **-INCODER-** póliza de cumplimiento mediante la cual garantizará todas y cada una de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, en cuantía equivalente al CIEN POR CIENTO (100%), del valor total del contrato anualizado correspondientes a doce meses desde la suscripción del contrato, y una duración igual al plazo de ejecución anualizado y cuatro (4) meses más, y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad. Con el fin de lograr de forma eficiente el trámite de las pólizas, estas se solicitarán y deberán gestionarse de la siguiente forma: (i) Se deberá otorgar una póliza que

cubra el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016; (ii) para este periodo de 2016 el valor correspondiente al canon será aquel determinado en la CLAUSULA SEXTA numerales 6, 7, 8 y 9; (iii) posteriormente se deberán entregar anualizadas por periodos que comprendan 12 meses, cubriendo desde el primer día de cada año hasta el último de esa respectiva anualidad, incrementando su valor con el índice de precios al consumidor (IPC del orden nacional) del año inmediatamente anterior; (iv) la vigencia será igual al plazo de la anualidad y cuatro meses más. La no renovación de la póliza de cumplimiento por parte del arrendatario, previo requerimiento del **ARRENDADOR,** se tendrá como incumplimiento de sus obligaciones y será causal de terminación del contrato.

DECIMA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA del presente contrato. b) permitir, en calidad de **ARRENDADOR**, que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y con su destinación. c) Exigir la devolución del inmueble en las condiciones en que lo entregó, teniendo en cuenta el deterioro natural por su uso y goce, una vez haya vencido el contrato o cuando acaezcan otras causales de terminación previstas en la ley. d) Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones de las partes previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del **INCODER** o quien haga sus veces o a quien se delegue. e) Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la *consignación respectiva* EL **ARRENDADOR** *se obliga a informar de este hecho* oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO**. f) Colaborar, de acuerdo a las funciones, potestades y competencias de la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del del **INCODER** o de la entidad que asuma tales competencias, para el adecuado mantenimiento de los predios y el desarrollo sostenible de las islas. Para tal fin, nombrará un administrador quien se ocupará no sólo de la administración de los predios sino también de facilitador interinstitucional para lograr la colaboración armónica y concurrente con las diversas entidades públicas cuyas competencias recaen sobre estos predios o sus áreas de influencia. Dentro de las funciones de este administrador se encuentra lograr el adecuado mantenimiento de los predios y sus mejoras, su buen estado, el desarrollo armonioso de las actividades eco-turísticas, la sostenibilidad a largo plazo de esas actividades y la sostenibilidad ambiental, fomentando las correctas

inversiones que deba hacer el **ARRENDATARIO** en el predio objeto de este contrato, para lograr eficiencias estéticas, ambientales y de auto sostenibilidad. Los costos que demande esta figura de administrador, provendrán de los cánones de arriendo cobrados. g) Estimular en el tiempo, la auto sostenibilidad en materia de recursos consumibles, agua, energía, manejo de residuos, entre otros. Esta carga es compartida con el **ARRENDATARIO** y para tal fin de manera concertada establecerán las prioridades. h) Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO,** facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato y el principio de la confianza legítima que ha tenido el **ARRENDATARIO** en el tiempo. i) Realizar las obras, mejoras necesarias e intervenciones que se requieran para proteger los predios y su sostenibilidad ambiental. Esta carga podrá ser compartida con el **ARRENDATARIO** y sus costos compensados de ser el caso. j) Los recursos provenientes de los arrendamientos se reinvertirán en el desarrollo sostenible de las islas, en inversiones para su sostenimiento, cuidado y mantenimiento, en inversiones con otras entidades públicas que tengan como fin garantizar la seguridad y sostenibilidad ambiental de las islas, financiar el observatorio de las islas del Rosario y San Bernardo, o la entidad que para tal fin se cree, convenios de apoyo con el fin de realizar estudios, análisis y propuestas de contenido social, económico, ambientales y de sostenibilidad que se requieran. k) Los fondos que se generen con ocasión de los cánones de arriendo deberán ser manejados por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga o asuma el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo, l) Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. m) Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato.

UNDECIMA.-PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el inmueble luego de vencido el término de vigencia establecido en el presente contrato. b) Implantar mejoras de carácter permanente en el predio, salvo aquellas autorizadas expresamente por parte del **ARRENDADOR** o las necesarias para su conservación, cuya implementación es una obligación del **ARRENDATARIO** en los términos de la **CLÁUSULA OCTAVA** literales b) y c) de este contrato y que, en consecuencia, no requieren autorización previa del **ARRENDADOR**. c) Cambiar la destinación del bien, sin la expresa autorización del **ARRENDADOR**. d) Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble

objeto del presente contrato. e) Destinar el inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad pública de sus habitantes. f) Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley.

DECIMA SEGUNDA.- FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El ARRENDATARIO asume los costos de funcionamiento de las instalaciones y se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para ello. No podrá realizar mejoras sin la autorización escrita y expresa del **ARRENDADOR,** o las necesarias para su conservación, cuya implantación sea urgente e inmediata o necesaria para preservar la integridad del predio y de las mejoras ahí construidas, y aquellas que sean cargas y obligaciones del **ARRENDATARIO** acorde a este contrato o la ley, y que en consecuencia no requieren la autorización previa del **ARRENDADOR**. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** presentará la respectiva solicitud acompañada de los planos del proyecto que pretende realizar, así como los planes de manejo ambiental, si se requiere, permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, que según las normas legales se requieran para construir las obras proyectadas. Las mejoras o adaptaciones requeridas para el mantenimiento del predio realizadas en vigencia de este contrato por el **ARRENDATARIO,** sobre los predios dados en arriendo y que sean necesarias para su acceso y protección, que permitan el uso y goce del predio, no serán objeto de reclamación alguna por el **ARRENDATARIO,** y una vez vencido el plazo de las prórrogas y/o renovaciones, no se reconocerá indemnización o contraprestación alguna por este concepto. La Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o la entidad que a su cargo tenga el manejo y administración de las Islas del Rosario y San Bernardo a través del administrador de los predios, tendrá una relación de las intervenciones requeridas y como facilitador y representante del propietario de los predios, La Nación, actuará ante las instituciones concurrentes con el fin de lograr los permisos y autorizaciones necesarias para la sostenibilidad de los predios y mejoras ahí implantadas. Las mejoras locativas que se deban realizar sobre el predio, terreno baldío dado en arriendo, corren por cuenta del **ARRENDATARIO** y las necesarias por parte del **ARRENDADOR**. En todo caso, para las necesarias, dependiendo de su carácter urgente podrán ser pagadas por el **ARRENDATARIO** y ser compensadas del canon de arrendamiento o de común acuerdo transferirle su carga al **ARRENDATARIO** para que las cubra, mediante la transferencia del riesgo, en cada caso puntual. Las mejoras a las que se refiere la presente cláusula son

aquellas que recaen sobre el predio y no sobre las mejoras construidas e implantadas como casas de habitación, bodegas, quioscos, y en general anexos a estas, ya que la titularidad de las mismas y la correlativa obligación de mantenimiento le corresponden al **ARRENDATARIO**. **PARAGRAFO PRIMERO:** El costo del acondicionamiento físico del predio y/o las mejoras que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental deberán ser asumidas de manera integral por el **ARRENDATARIO,** cuando esa carga no le corresponda a otro(s) en virtud del contrato o la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El personal a contratar para vigilancia y mantenimiento, será preferiblemente de la comunidad de Orika, personal local de la zona. En todo caso, si se contrata personal ajeno a los miembros de la comunidad asentada en el territorio, deberá responder el **ARRENDATARIO** por su reinstalación fuera del territorio insular.

DÉCIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: Si en el desarrollo del presente contrato en el inmueble arrendado se ocasionaren daños o perjuicios de carácter material a terceros, el resarcimiento de los mismos y el pago de indemnizaciones serán a cargo del **ARRENDATARIO**, el cual mantendrá indemne al INCODER.

DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN. Se dará por terminado el presente contrato de arrendamiento y el **ARRENDADOR** exigirá la devolución inmediata del predio, por las siguientes causales: a) Cuando el ARRENDATARIO incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones aquí señaladas y, b) En los casos estipulados por la ley. La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia y el de sus prórrogas o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** En todo caso el **ARRENDATARIO** contará con un término de hasta dos (2) meses contados a partir de la notificación del Acto de Terminación o del vencimiento del plazo para efectuar la entrega física del inmueble.

DECIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Dirección Técnica de Procesos Agrarios de la Subgerencia de Tierras Rurales del INCODER o su delegado o quien haga sus veces, o la entidad que asuma la administración de las islas del Rosario y San Bernardo y sus funciones serán entre otras: a) Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las cláusulas y todos los aspectos relacionados con el objeto del contrato, en especial, verificar la entrega del inmueble junto con su inventario. b) Verificar el uso y estado del bien y

hacer tas observaciones pertinentes. c) Suscribir las actas de entrega, recibo y restitución del bien. d) Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO**. e) Actuar como interlocutor entre las partes contratantes. f) Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento de las partes, con el fin de que se tomen las medidas pertinentes. g) Las consagradas en el Manual de Interventoría y supervisión del INCODER, el Manual de Contratación del INCODER y las que al respecto trae la ley 1474 de 2011. h) Verificará que el Contratista esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento y en general que cumpla sus obligaciones contenidas en este contrato de arrendamiento. i) Las demás, propias de la labor de supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **ARRENDATARIO** deberá permitir que funcionarios del **INCODER** accedan al terreno baldío propiedad de La Nación objeto del contrato de arrendamiento, cuando se requiera verificar las condiciones físicas del mismo.

DECIMA SEXTA.- CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo de las obligaciones de cualquiera de las partes, el **INCODER** dará inicio al proceso de incumplimiento determinado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 e impondrá, si a ello hay lugar, a título de clausula penal una suma equivalente al doble del precio mensual del canon de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora.

DÉCIMA SEPTIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones derivadas de él.

DÉCIMA OCTAVA.- GASTOS: EL **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable, incluidos los que se causen con ocasión de su prórroga. Así mismo, correrán por su cuenta la inscripción en el Certificado de Tradición y Libertad del predio.

DECIMA NOVENA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requiere el acta de aprobación de las pólizas y suscripción del acta de inicio y entrega.

VIGÉSIMA.-DOCUMENTOS DEL CONTRATO: El presente contrato contendrá tos siguientes documentos; Copia del Acta de Posesión del Subgerente de Tierras del **INCODER**, Acta de entrega del predio, estudios previos y todos los documentos que se elaboren o crucen en el desarrollo del presente contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESION DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, previa autorización escrita del **INCODER**. El cesionario se subrogará en todas las obligaciones. Habiendo dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud del contrato, el arrendatario deberá presentar por escrito la solicitud de cesión ante el supervisor, acompañada de los soportes para la sustitución de la posición contractual. **PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de muerte del arrendatario, el presente contrato se sustituirá a los herederos o causahabientes reconocidos hasta el vencimiento de la vigencia pactada en el respectivo contrato, prórrogas y/o renovaciones del mismo, en iguales condiciones, situación que deberá notificarse por escrito al INCODER

VIGÉSIMA SEGUNDA.- NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, en especial la Ley 57 de 1887, el Código Fiscal, la Ley 160 de 1994, el Decreto 3759 de 2009, el Acuerdo No. 041 del 24 de enero de 2006 del Consejo Directivo del INCODER, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993, así como las normas, resoluciones, o acuerdos que los reglamenten, complementen o modifiquen.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, garantizando la sostenibilidad del territorio insular y la conservación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

VIGÉSIMA CUARTA.- MANIFESTACIÓN: Las partes manifiestan libremente, que han procedido a la lectura total y cuidadosa del presente contrato, por lo que, en consecuencia, se obligan en todos sus órdenes y manifestaciones.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma en dos ejemplares originales de igual tenor con destino a las partes.

EL ARRENDADOR

CARLOS IGNACIO CARMONA MORENO.
Subgerente de Tierras Rurales
C.C. 71.661.149
Dirección de Notificación: Calle 43 No. 57 – 4 – Bogotá D.C.
Teléfonos: 3830444
Correo electrónico: ccarmona@incoder.gov.co

EL ARRENDATARIO

FRANCISCO JOSE DE CASTRO VELEZ.
C.C. 8.748.986 de Barranquilla (Atl.)
En Representación de
RAFAEL VIERA OP DEN BOSCH
C.C. 7471978 de Barranquilla (Atl.)
Dirección de Notificación:
Teléfonos:
Correo electrónico:

Testigos:

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

RESOLUCIÓN No. *20221000278176* con Fecha 2022-10-14

"Por la cual se hace un nombramiento ordinario"

EL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

En uso de las facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 909 de 2004, el Decreto Ley No. 2363 de 2015, el Decreto No. 419 de 2016, el Decreto No. 1083 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto No. 648 de 2017 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que el numeral 23 del artículo 11° del Decreto Ley 2363 de 2015, dispuso como función del Despacho del Director General: "*Dirigir la administración del talento humano de la Agencia, distribuir los empleos de la planta de personal de acuerdo con la organización interna y las necesidades del servicio y ejercer la facultad nominadora, con excepción de los que corresponda a otra autoridad*".

Que mediante el Decreto No. 419 del 7 de marzo de 2016, se establece la planta de personal de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, modificada por el Decreto 694 de 2020.

Que el artículo 5° de la Ley 909 de 2004, determinó la clasificación de los empleos públicos y en su numeral 2° literal b), señaló que serán empleos de libre nombramiento y remoción aquellos cuyo ejercicio implica especial confianza, que tienen asignadas funciones de asesoría institucional, asistenciales o de apoyo, que estén al servicio directo o inmediato del Presidente, Director o Gerente General de las entidades de la Administración Descentralizada de Nivel Nacional.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1083 de 2015, para verificar las capacidades y competencias laborales de la persona aspirante al cargo, el Departamento Administrativo de la Función Pública como Entidad experta en la selección de personal, avala y expide el resultado satisfactorio para su nombramiento; posterior a esta etapa y en aplicación del principio de transparencia, la hoja de vida del aspirante se publica durante (3) días en la página web de la Presidencia de la República y de la Agencia Nacional de Tierras.

Que el señor **EDINSON MURILLO MOSQUERA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.763.161, cumple con los requisitos exigidos en el Manual de Funciones y Competencias Laborales para ocupar el cargo de libre nombramiento y remoción denominado Jefe de Oficina de Agencia Código G1 Grado 06, perteneciente a la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras; asimismo, obtuvo un resultado satisfactorio en la prueba realizada por Función Pública, razón por la cual su hoja de vida se publicó tanto en la página web de la Presidencia de la República como en la de la Agencia Nacional de Tierras.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Nombrar con carácter ordinario al señor **EDINSON MURILLO MOSQUERA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.763.161, en el empleo denominado Jefe de Oficina de Agencia Código G1 Grado 06, perteneciente a la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

ARTÍCULO SEGUNDO: El nombramiento realizado en el artículo primero de la presente Resolución surtirá efectos fiscales a partir de la fecha de posesión del servidor.

ARTÍCULO TERCERO: Las funciones que cumplirá el servidor serán las establecidas en las páginas 67 a 68 de la Resolución No. 20211000012796 del 1° de febrero de 2021 y sus adiciones y/o modificaciones, según corresponda para el empleo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2022-10-14

GERARDO VEGA MEDINA
Director General

Aprobó: Giselle Ingrid Pava Arias – Secretaria General
Revisó: Claudia del Pilar Romero Pardo – Subdirectora de Talento Humano
Proyectó: Lorena E. Chavarro – STH

ACTA DE POSESIÓN NÚMERO 069

FECHA: 14 DE OCTUBRE DE 2022

En virtud de lo dispuesto en la Resolución No.20221000278176 del 14 de octubre de 2022, por medio de la cual se hace un nombramiento ordinario en la Agencia Nacional de Tierras – ANT, se presentó el señor **EDINSON MURILLO MOSQUERA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 98.763.161, con el fin de tomar posesión del cargo de libre nombramiento y remoción, denominado Jefe de Oficina de Agencia Código G1 Grado 6, perteneciente a la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, con una asignación básica mensual de **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA ($10.657.590.oo) M/CTE** en el cual fue nombrado, con efectos fiscales a partir de la fecha de la firma de la presente acta.

Prestó el juramento ordenado por el artículo 122 de la Constitución Política de Colombia.

Manifestó bajo la gravedad de juramento no estar incurso en causal alguna de inhabilidad general o especial, de incompatibilidad o prohibición alguna establecida en la Ley 4 de 1992 y demás disposiciones vigentes para el desempeño de empleos públicos.

EL POSESIONADO

GERARDO VEGA MEDINA
Director General

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

RESOLUCIÓN No. 292

(13 MAR 2017)

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

LA DIRECTORA GENERAL (E) DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial la que le confieren los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, los artículos 9º y 11 de la Ley 489 de 1998, la Ley 80 de 1993, la Ley 160 de 1994, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1753 de 2015, el Decreto 111 de 1996, el Decreto Ley 2363 de 2015; y,

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 211 ídem prescribe que la delegación exime de responsabilidad al delegante, la cual corresponderá exclusivamente al delegatario, cuyos actos o resoluciones podrá siempre reformar o revocar aquel, reasumiendo la responsabilidad consiguiente.

Que el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 dispone que las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con la presente ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias.

Que el artículo antes citado señala que sin perjuicio de las delegaciones previstas en leyes orgánicas, en todo caso, los ministros, podrán delegar la atención y decisión de los asuntos a ellos confiados por la ley y los actos orgánicos respectivos, en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor vinculados al organismo correspondiente, con el propósito de dar desarrollo a los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y en la presente ley.

Que el Director de la Agencia Nacional de Tierras es el Representante Legal de la Agencia, al tenor de lo previsto en el artículo 10º del Decreto Ley 2363 de 2015.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Que el artículo 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007 establece que: *"Los jefes y los representantes legales de las entidades estatales podrán delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones en los servidores públicos que desempeñen cargos del nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes"*

Que conforme a lo previsto en el artículo 110 del Estatuto Orgánico del Presupuesto, la Agencia Nacional de Tierras, tiene la autonomía presupuestal a que se refieren la Constitución Política y la ley para contratar, comprometer y ordenar el gasto de los recursos aprobados en la Ley de Presupuesto y además prevé que: "Estas facultades estarán en cabeza del jefe de cada órgano quien podrá delegarse en funcionarios del nivel directivo o quien haga sus veces, y serán ejercidas teniendo en cuenta las normas consagradas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en las disposiciones legales vigentes"

Que el artículo 38 del Decreto 2363 de 2015 dispuso que, a partir de su entrada en vigencia, todas las referencias normativas hechas al INCODER en relación con el ordenamiento social de la propiedad rural debían entenderse referidas a la Agencia Nacional de Tierras - ANT-.

Que, en ejercicio de las facultades antes mencionadas, la Agencia Nacional de Tierras expidió las Resoluciones 029 de 2016, 045 de 2016, 081 de 2016, 135 de 2016, 136 de 2016 las cuales se compilan en la presente Resolución con el fin de facilitar su consulta y el cumplimiento de los principios de eficacia, economía y celeridad en la gestión de la Entidad.

Que, por otra parte, por ministerio de los artículos 26 de la Ley 1151 y 56 de la Ley 1152 de 2007, modificatorios del artículo 20 de la Ley 160 de 1994, se asignó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER la competencia para administrar un subsidio integral de tierras diseñado para impulsar de manera conjunta los programas de acceso a la propiedad rural y las políticas de desarrollo agropecuario, permitiendo mediante su otorgamiento la cobertura de hasta el 100% del valor de la propiedad rural y de los requerimientos financieros necesarios para la implementación de los proyectos productivos presentados por los campesinos que resultaran seleccionados en las convocatorias abiertas por la administración para estos efectos.

Que los Decretos 4984 de 2007; 4800 de 2008 y 2000 de 2009, así como los Acuerdos 138 de 2008 y 209 de 2010 expedidos en su momento por el Consejo Directivo del INCODER se ocuparon de señalar los criterios de elegibilidad y selección, las modalidades del subsidio, el procedimiento para su materialización y los mecanismos de pago.

Que en consonancia con la doble finalidad perseguida por el Subsidio Integral de Tierras, se consagraron los referidos reglamentos y procedimientos para la materialización de los componentes de acceso a tierra y desarrollo rural, previendo respecto del primero el giro a favor de los propietarios de los predios adquiridos a través de la asignación estatal e instituyendo, en cuanto al segundo, la creación de cuentas bancarias de manejo compartido entre los respectivos beneficiarios y los Directores Territoriales del INCODER.

Que en ejercicio de las atribuciones descritas, el INCODER realizó entre los años 2008 y 2013, a través de sus Direcciones Territoriales, convocatorias para el otorgamiento de Subsidios Integrales de Tierra (SIT) que a la fecha se encuentran en proceso de

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

materialización, ora respecto del componente de acceso a tierras, ora en lo tocante al proyecto productivo financiado mediante la asignación estatal.

Que el Decreto No. 2363 de 2015, expedido por el Gobierno Nacional en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 1753 de 2015, creó la Agencia Nacional de Tierras y fijó su objeto y estructura, estableciéndose en el artículo 4° numerales 8 y 12 *ejusdem* las funciones de *"Otorgar el Subsidio Integral de Reforma Agraria, conforme a las políticas y lineamientos fijados por el Gobierno Nacional" y "Hacer el seguimiento a los procesos de acceso tierras adelantados por la Agencia, en cualquiera de sus modalidades y aquellos que fueron ejecutados por el Incoder o por el Incora, en los casos en los que haya lugar"*.

Que conforme al artículo 6 del Decreto No. 2363 de 2015 dentro la estructura organizacional de la Dirección de Acceso a Tierras se encuentran comprendidas la Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas, la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión y la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.

Que el numeral 1 del artículo 24 del Decreto No. 2363 del 2015 establece como función de la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión la de "*Adelantar y decidir los procedimientos y actuaciones administrativas de acceso a tierras, adjudicación de subsidio integral de reforma agraria, titulación baldíos, adjudicación de bienes fiscales patrimoniales y adjudicación bienes en cumplimiento de los programas especiales de dotación tierras fijados por el Gobierno Nacional, que a la fecha de entrada en operación la Agencia Nacional de Tierras se encuentren en trámite y no hayan sido resueltos por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural.*"

Que el numeral 2 del artículo 24 del Decreto No. 2363 del 2015 establece como función de la Subdirección de Acceso a por Demanda y Descongestión la de *"Adelantar y decidir los procedimientos y actuaciones administrativas de acceso a tierras en materia de adjudicación de subsidio integral de reforma agraria, adjudicación de baldíos, bienes fiscales patrimoniales y programas especiales de dotación de tierras fijados por Gobierno Nacional, que se inicien por demanda fuera de las zonas focalizadas por Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural.*

Que las funciones relacionadas con la culminación de los procedimientos administrativos de acceso a tierras por vía del otorgamiento del Subsidio Integral de Tierras (SIT) adelantadas por el extinto INCODER en el marco de las convocatorias 2008-2011, no fueron asignadas expresamente a ninguna de las direcciones o dependencias que conforman la Agencia Nacional de Tierras, resultando oportuno, conveniente y necesario que el Director General, en ejercicio de la facultad que le confiere el ya citado artículo 11 numeral 18 del Decreto 2363 de 2015, las asigne mediante el presente acto administrativo.

Que es necesario compilar y racionalizar las Resoluciones mediante las cuales se han asignado o delegado funciones para contar con un documento único de consulta de esas y las otras disposiciones que se dictan por esta Resolución.

En mérito de lo expuesto,

R E S U E L V E

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Artículo Primero. - Delegar en el Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. La de representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras o la de designar mandatarios que representen a la Agencia Nacional de Tierras en asuntos judiciales, extrajudiciales y procesos administrativos a nivel nacional en los que sea parte o tercero interesado, para la defensa de sus intereses. La función de representación legal o de designación de mandatarios, incluirá las siguientes facultades:

a) Otorgar poderes para la atención de los asuntos antes señalados.
b) Constituir apoderados generales o especiales con las facultades de Ley para conocer de los procesos o revocarlos.
c) Actuar e interponer recursos
d) Notificarse de las demandas
e) Transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente o desistir conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
f) Participar en la práctica de los medios de prueba o contradicción que se estimen pertinentes.
g) Atender, en nombre de la Agencia Nacional de Tierras, los requerimientos judiciales o de autoridad administrativa relacionado con los asuntos derivados de la función delegada.
h) Constituir representantes legales especiales, entre otras cuestiones para que estos, con facultades para conciliar, asistan a las audiencias de conciliación, especialmente las que se realicen en los procesos laborales, conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras, de las cuales se rendirán informes por escrito.
i) Iniciar los medios de control y las acciones judiciales que fueren procedentes para la defensa judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
j) Iniciar, adelantar y llevar hasta su culminación las acciones de lesividad.
k) Tramitar ante la dependencia correspondiente el cumplimiento de los fallos judiciales, conciliaciones y laudos arbitrales proferidos con anterioridad o posterioridad a la vigencia del presente acto administrativo, en los cuales hubiere resultado condenado directamente la Agencia Nacional de Tierras.
l) Hacerse parte en los procesos de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional o de Nulidad ante el Consejo de Estado que promuevan contra normas del Sector Administrativo Agricultura y contra los actos administrativos de carácter general proferidos por la Agencia Nacional de Tierras.
m) Notificarse de los autos admisorios de demandas o de inicio de acciones judiciales contra la Agencia Nacional de Tierras.

2. La Ordenación del Gasto, sin límite de cuantía, para el cumplimiento de Sentencias y Conciliaciones.

Artículo Segundo. - Delegar en el Director de Acceso a Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Suscribir a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compra venta y los contratos de compraventa de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en los casos establecidos en los

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

literales b y c del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007.
2. Solicitar la inscripción de las escrituras públicas protocolizadas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes.
3. Reconocer y ordenar el gasto de los impuestos prediales de los bienes inmuebles del Fondo Nacional Agrario.
4. Las demás facultades, trámites y gestiones inherentes para ejercer cabalmente la delegación, incluyendo la ordenación del gasto hasta 5000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO: Para adelantar los correspondientes procedimientos de compra directa, el Director de la Dirección de Acceso a Tierras previamente deberá consultar los recursos financieros de los que disponga la Agencia Nacional de Tierras a fin de contar con el respaldo presupuestal para tal fin, así como el procedimiento señalado en la Resolución 291 de 2017, artículo Cuarto, y las que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

Artículo Tercero. - Asignar al Subdirector de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas:

1. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para adelantar, decidir y culminar los procedimientos administrativos de acceso a tierras por vía del ordenamiento del Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria – SIDRA – a las familias focalizadas y priorizadas en el marco del Acuerdo 310 de 2013, proferido por el Consejo Directivo del INCODER EN LIQUIDACIÓN.

2. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para adjudicar el Subsidio Integral de Reforma Agraria – SIRA -

3. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para asegurar la materialización de los Subsidios Integrales de Tierras (SIT), en favor de los beneficiarios de las convocatorias adelantadas por el liquidado INCODER bajo el marco de los artículos 26 la Ley 1151 y 56 de la Ley 1152 de 2007, los Decretos 4984 de 2007; 4800 de 2008 y 2000 de 2009, los Acuerdos 138 de 2008 y 209 de 2010, así como de cualquier otra que se hubiere efectuado durante las vigencias correspondientes a los años 2008 a 2013.

PARÁGRAFO: La asignación de funciones en materia de Subsidio integral de Tierras SIT – Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria SIDRA y Subsidio Integral de Reforma Agraria SIRA, conllevan la delegación de la ordenación del gasto.

Artículo Cuarto. - Delegar en el Director de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Suscribir a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compra venta y los contratos de compraventa de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente.
2. Solicitar la inscripción de las escrituras públicas protocolizadas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes.
3. Reconocer y ordenar el gasto de los impuestos prediales de los bienes inmuebles adquiridos en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

4. Los demás facultades, trámites y gestiones inherentes para ejercer cabalmente la delegación, incluyendo la ordenación del gasto hasta por 5000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO: Para adelantar los correspondientes procedimientos de compra directa, el Director de Asuntos Étnicos previamente deberá consultar los recursos financieros de los que disponga la Agencia Nacional de Tierras a fin de contar con el respaldo presupuestal para tal fin, así como el procedimiento señalado en la Resolución 291 de 2017, artículo Cuarto, y las que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

Artículo Quinto. - Delegar en el Secretario General de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Ordenar la apertura y dirigir la realización de procesos contractuales, celebrar todo tipo de contrato o convenio, realizar todas las actividades vinculadas a la etapa precontractual y contractual y comprometer recursos y ordenar el gasto a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, sin límite de cuantía, en todos los casos en que no haya una delegación para un tema específico.
2. Posesionar a los funcionarios de la planta permanente y temporal de la Agencia Nacional de Tierras.
3. Conferir comisión de servicios y de estudios a los funcionarios de la Agencia Nacional de Tierras, al interior y exterior del país de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, así como reconocer y ordenar el pago de los viáticos, gastos de viaje y el suministro de tiquetes si a ello hubiere lugar.
4. Autorizar el viaje de contratistas, cuando con los mismos se busque el cumplimiento de una obligación contractual dentro del territorio colombiano o fuera de este; se haya previsto en el respectivo contrato; y se cuente con la previa autorización del supervisor, así como reconocer y ordenar el pago de los gastos de desplazamiento, gastos de viaje y el suministro de tiquetes a que haya lugar.
5. Adelantar y suscribir todos los actos que se requieran para el manejo de los bienes de propiedad de la Agencia Nacional de Tierras, tales como baja de bienes del inventario, transferencia, traspaso y enajenación, entre otros.
6. Suscribir los contratos de apertura de las cuentas de ahorro y corriente de la Agencia Nacional de Tierras ante las entidades bancarias, así como las demás actuaciones que se requieran para su administración.
7. Expedir los actos administrativos internos de modificación presupuestal.
8. Representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras, para todo efecto, ante las Cajas de Compensación Familiar, Empresas Promotoras de Salud, Administradoras de Fondo de Pensiones, Administradoras de Riesgos Laborales y Fondo Nacional de Ahorro.
9. Conceder permisos sindicales mediante acto administrativo.
10. Suscribir lo actos administrativos que se requieran para el normal funcionamiento de la Secretaría General, sus Subdirecciones y de los grupos de trabajo que se creen en la Agencia de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

Artículo Sexto. - Delegar en el Subdirector de Talento Humano de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Expedir los actos administrativos que autoricen las situaciones administrativas del personal de planta de la Agencia Nacional de Tierras – ANT – tales como:

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

a) Permisos remunerados hasta por tres (3) días, previo visto bueno del superior inmediato.
b) Permisos de estudio o de ejercicio de docencia, previo visto bueno del superior inmediato.
c) Licencias de maternidad o paternidad.
d) Licencias por luto.
e) Licencias no remuneradas.
f) Vacaciones, aplazamientos, interrupciones y el reanude de las mismas.
g) Autorización de Horas Extras, dominicales y festivos.

2. Reconocer y ordenar el gasto de los conceptos asociados a las funciones de la Subdirección de Talento Humano, tales como:

a) Servicios personales asociados a nómina y aportes parafiscales.
b) Contribuciones inherentes a la nómina Sector privado y público.
c) Transferencias de previsión y seguridad social
d) Auxilios educativos e incentivos.
e) Certificación mensual de cesantías.
f) Liquidación de prestaciones sociales definitivas de ex servidores públicos.

3. Representar a la Agencia Nacional de Tierras – ANT en la suscripción de los formularios de afiliación al Sistema de Seguridad Social, Caja de Compensación Familiar y Fondo Nacional de Ahorro, de los funcionarios de la Agencia, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

4. Expedir las certificaciones de verificación del cumplimiento de requisitos mínimos para el desempeño de empleos públicos de la Entidad.

5. Expedir las certificaciones laborales y de tiempo de servicio de servidores y ex servidores, así como las confirmaciones de información de historia laboral que sean requeridas.

6. Expedir las certificaciones de información laboral con destino a la expedición de certificados de bono pensional o cuotas partes pensionales a favor de servidores y ex servidores de la entidad.

7. Expedir las certificaciones de insuficiencia de personal de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

Artículo Séptimo. - Delegar en el Subdirector Administrativo y Financiero de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Fungir como Administrador SIIF en tanto no se delegue en otro funcionario.

2. Autorizar el pago, sin límite de cuantía, de los gastos que previamente hayan sido ordenados o solicitados con el cumplimiento de los procedimientos, trámites y requisitos legales y contractuales vigentes.

3. Diligenciar los formatos y documentación para trámites financieros registros de usuarios botón PSE, formatos de trámites de apertura, terminación y sustitución de cuentas ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

4. Suscribir los formatos para asignación de Tókens, asignación de claves para acceder al SIIF nación.

5. Elaborar, administrar y actualizar el Plan Anual de Adquisiciones.

6. Fungir como Usuario Administrador de los portales Bancarios.

7. Ordenar la apertura, reembolso y legalización de las cajas menores.

8. Reconocer y ordenar el gasto, sin límite de cuantía, de servicios públicos domiciliarios, telefonía móvil, suscripciones e impuestos, tasas y contribuciones de los bienes inmuebles que hagan parte del patrimonio de la Agencia Nacional de Tierras, exceptuando los del Fondo Nacional Agrario.

11. Ordenar el gasto, sin límite de cuantía, para las órdenes de compra en las operaciones secundarias de los Acuerdos Marco de Precios.

12. Suscribir las declaraciones de cambio, para compra de divisas, los oficios de Instrucciones para Bancos para la formalización de Inversiones forzosas, y los oficios a remitirse al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reportando las operaciones y estado de las inversiones tanto mensuales como trimestrales, dando cumplimiento al Decreto 1525 de 2008 o la norma que lo modifique sustituya o derogue.

Artículo Octavo. - Corresponde a los asignatarios y delegatarios ejercer las atribuciones asignadas o delegadas conforme a las disposiciones legales vigentes que regulan la materia y responder en los términos de la Constitución Política y de la Ley.

Artículo Noveno. - Por motivos de conveniencia y necesidad del servicio, el Director General podrá en cualquier tiempo reasignar la competencia asignada o reasumir lo delegado, así como revisar los actos expedidos con sujeción a las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin perjuicio de las responsabilidades establecidas en la Ley 734 de 2002.

Artículo Décimo. - La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y subroga las resoluciones 029 de 2016, 045 de 2016, 081 de 2016, 135 de 2016 y 136 de 2016.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá, D.C. a los

13 MAR 2017

ELIZABETH GOMEZ SANCHEZ
Directora General (E)

Aprobó: Elizabeth Gómez Sánchez Secretaria General
Revisó: Natalia Hincapié – Jefe Ofician Jurídica
Preparó: Tatiana Oñate/ Daissy Patiño – Asesoras Secretaría General

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. 20221000003366 DEL 2022-01-21

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

LA DIRECTORA GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, el Decreto Ley 2363 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 9° de la Ley 489 de 1998 establece los presupuestos legales bajo los cuales debe efectuarse la delegación de funciones.

Que en el artículo 10º Ibídem se señalan los requisitos de la delegación, indicando al respecto que *"En el acto de la delegación, que siempre será escrito, se determinará la autoridad delegataria y las funciones o asuntos específicos cuya atención y decisión se transfieren. El Presidente de la República, los ministros, los directores de departamento administrativo y los representantes legales de entidades descentralizadas deberán informarse en todo momento sobre el desarrollo de las delegaciones que hayan otorgado e impartir orientaciones generales sobre el ejercicio de las funciones delegadas."*

Que el Decreto Ley 2363 de 2015 creó la Agencia Nacional de Tierras – ANT, fijando su objeto y estructura, definiéndola en el artículo primero 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.

Que el artículo 10 *ejusdem* dispuso que la administración de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, estará a cargo de un Director, el cual tendrá la calidad de servidor público, de libre nombramiento y remoción del Presidente de la República, quien

será el representante legal de la entidad.

Que de acuerdo con el numeral 7° del artículo 11 del Decreto Ley 2363 de 2015, corresponde a la Directora General de la Agencia Nacional de Tierras ejercer la representación legal de la entidad y designar apoderados que la representen en asuntos judiciales y extrajudiciales, para la defensa de sus intereses.

Que conforme al numeral 2º del mencionado Decreto Ley, corresponde a la Oficina Jurídica de la ANT, entre otros asuntos, *"Representar judicial y extrajudicialmente a la Agencia en los procesos judiciales y procedimientos administrativos en los cuales sea parte o tercero interesado, previo otorgamiento de poder o delegación del Director General de la Agencia"*.

Que de acuerdo con los artículos 20 y 21 ibídem, es una función misional de la Subdirección de Seguridad Jurídica y de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, la de adelantar y decidir en primera instancia los procesos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y deslinde de las tierras de la Nación.

Que mediante la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, se compilaron las determinaciones adoptadas hasta la fecha por la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, en punto a la asignación y delegación de funciones a las diferentes dependencias de la entidad de acuerdo al asunto.

Que posteriormente el 29 de mayo de 2017, se expidió el Decreto Ley 902 de 2017, "*Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras*", en el marco de las facultades extraordinarias otorgadas por el Congreso de la Republica a través del Acto Legislativo 01 de 2016.

Que el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 58, numerales 3° 4º y 5º, señala que son asuntos a tratar dentro del Procedimiento Único, la formalización de predios privados, la clarificación de la propiedad, el deslinde, la recuperación de baldíos y la extinción del derecho de dominio de que trata la Ley 160 de 1994.

Que de acuerdo con lo contemplado en el artículo 60 ibídem, el Procedimiento Único cuenta con dos fases, una administrativa y otra judicial; esta última se surte de forma eventual cuando se presentan oposiciones en el trámite administrativo, para el asunto del numeral 3° del artículo 58, y siempre para los asuntos contenidos en los numerales 4º, 5º, 6º, 7º y 8º.

Que la función de adelantar la representación judicial en la fase judicial de los asuntos contemplados en los numerales 3°, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, no se encuentra atribuida expresamente a ningún área,

dependencia o funcionario de la Agencia, teniendo en cuenta que la inclusión de esta fase fue posterior a la expedición del Decreto 2363 de 2015.

Que, por lo anterior, con el fin de llevar a cabo las acciones necesarias para adelantar la fase judicial con el mayor rigor técnico y experticia posible, existe la necesidad de delegar la representación judicial para el impulso, seguimiento y culminación de la fase judicial del Procedimiento Único respecto a los asuntos contemplados en los numerales 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 8° del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR el artículo primero de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, el cual quedará así:

"**Artículo Primero.** – Delegar en el Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras o designar mandatarios que representen a la Agencia Nacional de Tierras en asuntos judiciales, extrajudiciales y procesos administrativos a nivel nacional en los que sea parte o tercero interesado, para la defensa de sus intereses. La función de representación legal o de designación de mandatarios, incluirá las siguientes facultades:

a) Otorgar poderes para la atención de los asuntos señalados.
b) Constituir apoderados generales o especiales con las facultades de Ley para conocer de los procesos o revocarlos.
c) Actuar e interponer recursos.
d) Notificarse de las demandas.
e) Transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente o desistir conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
f) Participar en la práctica de los medios de prueba o contradicción que se estimen pertinentes.
g) Atender, en nombre de la Agencia Nacional de Tierras, los requerimientos judiciales o de autoridad administrativa relacionados con los asuntos derivados de la función delegada.
h) Constituir representantes legales especiales, entre otras cuestiones, para que estos, con facultades de conciliar, asistan a las audiencias de

conciliación, especialmente las que se realicen en los procesos laborales, conforme a los lineamientos y decisiones adoptados por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras, de las cuales se rendirán informes por escrito.

i) Iniciar los medios de control y las acciones judiciales que fueren procedentes para la defensa judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
j) Iniciar, adelantar y llevar hasta su culminación las acciones de lesividad.
k) Tramitar ante la dependencia correspondiente el cumplimiento de los fallos judiciales, conciliaciones y laudos arbitrales proferidos con anterioridad o posterioridad a la vigencia del presente acto administrativo, en los cuales hubiere resultado condenado directamente la Agencia Nacional de Tierras.
l) Hacerse parte en los procesos de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional o de Nulidad ante el Consejo de Estado, que promuevan contra normas del Sector Administrativo Agricultura y contra los actos administrativos de carácter general proferidos por la Agencia Nacional de Tierras.
m) Notificarse de los autos admisorios de demandas o de inicio de las acciones judiciales contra la Agencia Nacional de Tierras.
n) Promover y llevar hasta su terminación la fase judicial del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, para los asuntos contenidos en el artículo 58 numerales 3º, 6º, 7º, 8º y 10° del Decreto-Ley 902 de 2017."

ARTÍCULO SEGUNDO: ADICIONAR la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, en el sentido de incluir un artículo, el octavo A, el cual quedará así:

"**Artículo Octavo A**.- Delegar en el (la) servidor (a) público (a) que desempeña el empleo de Subdirector Técnico de Agencia, Código E5, Grado 01, Subdirector (a) de Seguridad Jurídica del Nivel Directivo, de libre nombramiento y remoción, la función de ejercer la representación judicial de los asuntos de procesos agrarios contemplados en los numerales 4º y 5º del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, en zonas focalizadas de su competencia que se encuentren listos para adelantar la fase judicial. La función delegada incluye la atribución necesaria para otorgar poderes y constituir apoderados especiales o generales para la atención del asunto aquí señalado".

ARTÍCULO TERCERO. ADICIONAR la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, en el sentido de incluir un artículo, el octavo B), el cual quedará así:

"**Artículo Octavo B)**.- Delegar en el (la) servidor (a) público (a) que desempeña el empleo de Subdirector Técnico de Agencia, Código E5, Grado 01, Subdirector (a) de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica del Nivel

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

Directivo, de libre nombramiento y remoción, la función de ejercer la representación judicial de los asuntos de procesos agrarios contemplado en los numerales 4° y 5° del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, en zonas no focalizadas que se encuentren listos para adelantar la fase judicial. La función delegada incluye la atribución necesaria para otorgar poderes y constituir apoderados especiales o generales para la atención del asunto aquí señalado."

ARTÍCULO CUARTO. Sin perjuicio del ejercicio autónomo e independiente de las funciones delegadas, las áreas misionales o las Unidades de Gestión Territorial que tengan a cargo la fase administrativa del Procedimiento Único de los asuntos a los que se refieren los numerales 3°, 6°, 7° y 8° del artículo 58 de Decreto Ley 902 de 2017, coordinarán las actividades asociadas al impulso y seguimiento de la fase judicial con la Oficina Jurídica, para, en el marco de un espíritu de colaboración armónica, garantizar la buena marcha de la función pública a cargo de la entidad.

ARTÍCULO QUINTO. – Comunicar el presente acto administrativo a los servidores públicos delegatarios de las funciones relacionadas en el artículo primero, segundo y tercero de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO. - La presente resolución rige a partir de la fecha de su comunicación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2022-01-21

MYRIAM CAROLINA MARTÍNEZ CÁRDENAS
Directora General

Proyectó: Jorge Andrés Gaitán Sánchez – Dirección de Gestión de Jurídica de Tierras
Aprobó: José Rafael Ordosgoitia Ojeda – Jefe Oficina Jurídica JROO
Aprobó: Yolanda Margarita Sánchez Gómez. - Asesora Jurídica de la Dirección General
Aprobó: Holman Antonio Coronado Peña– Subdirector de Talento Humano (E)

REPÚBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACIÓN PERSONAL

CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **98.763.161**

MURILLO MOSQUERA

APELLIDOS

EDINSON

NOMBRES

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-ABR-1985**

APARTADO
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.75	**B+**	**M**
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

19-MAY-2003 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA

A-0112100-00849468-M-0098763161-20160917 **00512**48056A 2 2284050453

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

Consejo Superior de la Judicatura

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:
EDINSON

APELLIDOS:
MURILLO MOSQUERA

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

UNIVERSIDAD
DE ANTIOQUIA

FECHA DE GRADO
30 jul 2009

CONSEJO SECCIONAL
ANTIOQUIA

CEDULA
98.763.161

FECHA DE EXPEDICION
17 sep 2009

TARJETA N°
183345

Scanned by CamScanner

2023-00018 Solicitud de expediente y reconocimiento de personería

Alex Brahiner Alvarez Ramos <alex.alvarez@ant.gov.co>

Mié 02/08/2023 16:35

Para:Secretaria Tribunal Administrativo - Seccional Cartagena <stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (5 MB)

2023-00018 Solicitud de expediente y reconocimiento de personería 202310309505981.pdf; 2023-00018 Poder y anexos.pdf;

Bogotá D.C, agosto 2 de 2023.

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ

Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

ASUNTO	SOLICITUD- RECONOCIMIENTO DE PERSONERIA Y EXPEDIENTE-
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS.

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (Nariño), portador de la Tarjeta Profesional No. 292.930 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-,** entidad demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar a su Despacho memorial poder, otorgado por el jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

Asimismo, de manera respetuosa elevo solicitud la cual anexo en documento formato PDF para su respectivo trámite.

Cordialmente,

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL
Agencia Nacional de Tierras
Ahora seremos @ant.gov.co

Alex Brahiner Alvarez Ramos
Contratista - Oficina Jurídica
Microsoft Teams: alex.alvarez
Correo: alex.alvarez@ant.gov.co
Calle 43 No 57 – 41 CAN | Bogotá, Colombia.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.

The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

Bogotá D.C ., 2023-08-02 16:23

Al responder cite este Nro.
202310309505981

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ
Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

ASUNTO	SOLICITUD- RECONOCIMIENTO DE PERSONERIA Y EXPEDIENTE-
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS.

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (Nariño), portador de la Tarjeta Profesional No. 292.930 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-,** entidad demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar a su Despacho memorial poder, otorgado por el jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras. En atención a lo anterior, de manera respetuosa, solicito que me sea reconocida personería jurídica para actuar en defensa de los intereses de la entidad a la cual represento.

Adicionalmente, en aras de ejercer en debida forma el derecho de defensa y contradicción en favor de la ANT, encarecidamente solicito la remisión del expediente digital o digitalizado del asunto en cuestión, o el enlace o link que me permita acceder a los documentos, actuaciones y piezas procesales emanadas al interior del proceso.

Finalmente, ruego a ustedes que, de conformidad con los artículos 8º y 9º de la Ley 2213 de 2022, las comunicaciones y/o notificaciones suscitadas en el proceso, sean realizadas a los siguientes correos electrónicos jurídica.ant@ant.gov.co, alex.alvarez@ant.gov.co y alexalvarez0195@gmail.com

Anexos: Para su conocimiento y trámite pertinente, anexo al presente documento:

1. Resolución No. 292 del 13 de marzo del año 2017, a través de la cual, entre otras cosas, se delegan funciones dirigidas al jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

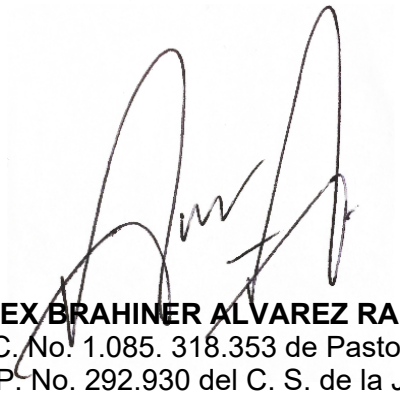
2. Resolución No. 20221000003366 del 21 de enero de 2022, a través de la cual se modifica la Resolución 292, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial.

3. Resolución No. 20236100040996 del 17 de abril de 2023, por medio de la cual se nombró al jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

4. Acta No. 028 del 18 de abril de 2023, de posesión del jefe de la Oficina Jurídica del la Agencia Nacional de Tierras.

5. Poder de representación judicial conferido en favor del suscrito apoderado.

Atentamente,



ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS
C.C. No. 1.085. 318.353 de Pasto (Nariño)
T. P. No. 292.930 del C. S. de la Jra.
Correo electrónico: alexalvarez0195@gmail.com; alex.alvarez@ant.gov.co

PODER ESPECIAL CONTROVERSIAS CONTRACTUALES 13001-23-33-000-2023-00018-00 AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

juridica.ant <juridica.ant@ant.gov.co>

Mié 02/08/2023 10:40

Para:Alex Brahiner Alvarez Ramos <alex.alvarez@ant.gov.co>;alexalvarez0195@gmail.com <alexalvarez0195@gmail.com>

1 archivos adjuntos (349 KB)

2023-00018 Poder 202310309500771.PDF;

Bogotá D.C., agosto 1 de 2023.

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ
Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO	PODER ESPECIAL
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.585.513, titular de la tarjeta profesional No. 71.068 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, agencia de naturaleza especial del sector descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, creada mediante Decreto 2363 de 2015 y de conformidad con la delegación de funciones señalada en el artículo 1º, literal g) de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, modificada y adicionada mediante Resolución No. 2022100000336 del 21 de enero de 2022; confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado titulado y en ejercicio **ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (N), portador de la tarjeta profesional No. 292.930 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continue asumiendo la representación de la Agencia Nacional de Tierras - ANT dentro del proceso referenciado hasta su finalización.

Para el buen uso de su gestión, el apoderado tendrá todas las facultades propias del mandato, así como las demás facultades consagradas en los artículos 75 y 77 del Código General del Proceso.

El presente poder no requiere presentación personal de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO
Jefe Oficina Jurídica

Acepto,

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS
C.C. No. 1.085. 318.353 de Pasto (Nariño)
T. P. No. 292.930 del C. S. de la Jra.
Correo electrónico: alexalvarez0195@gmail.com y alex.alvarez@ant.gov.co

Alex Brahiner Alvarez Ramos
Contratista - Oficina Jurídica
Microsoft Teams: alex.alvarez
Correo: alex.alvarez@ant.gov.co
Calle 43 No 57 – 41 CAN | Bogotá, Colombia.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.

The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

Bogotá D.C ., 2023-08-01 18:35

Al responder cite este Nro.
202310309500771

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

JjPp-93EU-BGjIJ-sjL4u-wOIQCI

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ
Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO	PODER ESPECIAL
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.585.513, titular de la tarjeta profesional No. 71.068 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, agencia de naturaleza especial del sector descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, creada mediante Decreto 2363 de 2015 y de conformidad con la delegación de funciones señalada en el artículo 1º, literal g) de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, modificada y adicionada mediante Resolución No. 2022100000336 del 21 de enero de 2022; confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado titulado y en ejercicio **ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (N), portador de la tarjeta profesional No. 292.930 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continue asumiendo la representación de la Agencia Nacional de Tierras - ANT dentro del proceso referenciado hasta su finalización.

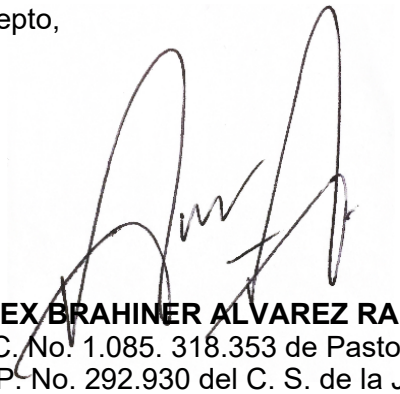
Para el buen uso de su gestión, el apoderado tendrá todas las facultades propias del mandato, así como las demás facultades consagradas en los artículos 75 y 77 del Código General del Proceso.

El presente poder no requiere presentación personal de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO
Jefe Oficina Jurídica

Acepto,



ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS
C.C. No. 1.085. 318.353 de Pasto (Nariño)
T. P. No. 292.930 del C. S. de la Jra.
Correo electrónico: alexalvarez0195@gmail.com y alex.alvarez@ant.gov.co

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

JjPp-93EU-BGjIJ-sjL4u-wOIQCI

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

RESOLUCIÓN No. 292

(13 MAR 2017)

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

LA DIRECTORA GENERAL (E) DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial la que le confieren los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, los artículos 9º y 11 de la Ley 489 de 1998, la Ley 80 de 1993, la Ley 160 de 1994, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1753 de 2015, el Decreto 111 de 1996, el Decreto Ley 2363 de 2015; y,

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 211 ídem prescribe que la delegación exime de responsabilidad al delegante, la cual corresponderá exclusivamente al delegatario, cuyos actos o resoluciones podrá siempre reformar o revocar aquel, reasumiendo la responsabilidad consiguiente.

Que el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 dispone que las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con la presente ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias.

Que el artículo antes citado señala que sin perjuicio de las delegaciones previstas en leyes orgánicas, en todo caso, los ministros, podrán delegar la atención y decisión de los asuntos a ellos confiados por la ley y los actos orgánicos respectivos, en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor vinculados al organismo correspondiente, con el propósito de dar desarrollo a los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y en la presente ley.

Que el Director de la Agencia Nacional de Tierras es el Representante Legal de la Agencia, al tenor de lo previsto en el artículo 10º del Decreto Ley 2363 de 2015.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Que el artículo 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007 establece que: *"Los jefes y los representantes legales de las entidades estatales podrán delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones en los servidores públicos que desempeñen cargos del nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes"*

Que conforme a lo previsto en el artículo 110 del Estatuto Orgánico del Presupuesto, la Agencia Nacional de Tierras, tiene la autonomía presupuestal a que se refieren la Constitución Política y la ley para contratar, comprometer y ordenar el gasto de los recursos aprobados en la Ley de Presupuesto y además prevé que: "Estas facultades estarán en cabeza del jefe de cada órgano quien podrá delegarse en funcionarios del nivel directivo o quien haga sus veces, y serán ejercidas teniendo en cuenta las normas consagradas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en las disposiciones legales vigentes"

Que el artículo 38 del Decreto 2363 de 2015 dispuso que, a partir de su entrada en vigencia, todas las referencias normativas hechas al INCODER en relación con el ordenamiento social de la propiedad rural debían entenderse referidas a la Agencia Nacional de Tierras - ANT-.

Que, en ejercicio de las facultades antes mencionadas, la Agencia Nacional de Tierras expidió las Resoluciones 029 de 2016, 045 de 2016, 081 de 2016, 135 de 2016, 136 de 2016 las cuales se compilan en la presente Resolución con el fin de facilitar su consulta y el cumplimiento de los principios de eficacia, economía y celeridad en la gestión de la Entidad.

Que, por otra parte, por ministerio de los artículos 26 de la Ley 1151 y 56 de la Ley 1152 de 2007, modificatorios del artículo 20 de la Ley 160 de 1994, se asignó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER la competencia para administrar un subsidio integral de tierras diseñado para impulsar de manera conjunta los programas de acceso a la propiedad rural y las políticas de desarrollo agropecuario, permitiendo mediante su otorgamiento la cobertura de hasta el 100% del valor de la propiedad rural y de los requerimientos financieros necesarios para la implementación de los proyectos productivos presentados por los campesinos que resultaran seleccionados en las convocatorias abiertas por la administración para estos efectos.

Que los Decretos 4984 de 2007; 4800 de 2008 y 2000 de 2009, así como los Acuerdos 138 de 2008 y 209 de 2010 expedidos en su momento por el Consejo Directivo del INCODER se ocuparon de señalar los criterios de elegibilidad y selección, las modalidades del subsidio, el procedimiento para su materialización y los mecanismos de pago.

Que en consonancia con la doble finalidad perseguida por el Subsidio Integral de Tierras, se consagraron los referidos reglamentos y procedimientos para la materialización de los componentes de acceso a tierra y desarrollo rural, previendo respecto del primero el giro a favor de los propietarios de los predios adquiridos a través de la asignación estatal e instituyendo, en cuanto al segundo, la creación de cuentas bancarias de manejo compartido entre los respectivos beneficiarios y los Directores Territoriales del INCODER.

Que en ejercicio de las atribuciones descritas, el INCODER realizó entre los años 2008 y 2013, a través de sus Direcciones Territoriales, convocatorias para el otorgamiento de Subsidios Integrales de Tierra (SIT) que a la fecha se encuentran en proceso de

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

materialización, ora respecto del componente de acceso a tierras, ora en lo tocante al proyecto productivo financiado mediante la asignación estatal.

Que el Decreto No. 2363 de 2015, expedido por el Gobierno Nacional en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 1753 de 2015, creó la Agencia Nacional de Tierras y fijó su objeto y estructura, estableciéndose en el artículo 4° numerales 8 y 12 *ejusdem* las funciones de *"Otorgar el Subsidio Integral de Reforma Agraria, conforme a las políticas y lineamientos fijados por el Gobierno Nacional" y "Hacer el seguimiento a los procesos de acceso tierras adelantados por la Agencia, en cualquiera de sus modalidades y aquellos que fueron ejecutados por el Incoder o por el Incora, en los casos en los que haya lugar"*.

Que conforme al artículo 6 del Decreto No. 2363 de 2015 dentro la estructura organizacional de la Dirección de Acceso a Tierras se encuentran comprendidas la Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas, la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión y la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.

Que el numeral 1 del artículo 24 del Decreto No. 2363 del 2015 establece como función de la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión la de "*Adelantar y decidir los procedimientos y actuaciones administrativas de acceso a tierras, adjudicación de subsidio integral de reforma agraria, titulación baldíos, adjudicación de bienes fiscales patrimoniales y adjudicación bienes en cumplimiento de los programas especiales de dotación tierras fijados por el Gobierno Nacional, que a la fecha de entrada en operación la Agencia Nacional de Tierras se encuentren en trámite y no hayan sido resueltos por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural.*"

Que el numeral 2 del artículo 24 del Decreto No. 2363 del 2015 establece como función de la Subdirección de Acceso a por Demanda y Descongestión la de *"Adelantar y decidir los procedimientos y actuaciones administrativas de acceso a tierras en materia de adjudicación de subsidio integral de reforma agraria, adjudicación de baldíos, bienes fiscales patrimoniales y programas especiales de dotación de tierras fijados por Gobierno Nacional, que se inicien por demanda fuera de las zonas focalizadas por Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural.*

Que las funciones relacionadas con la culminación de los procedimientos administrativos de acceso a tierras por vía del otorgamiento del Subsidio Integral de Tierras (SIT) adelantadas por el extinto INCODER en el marco de las convocatorias 2008-2011, no fueron asignadas expresamente a ninguna de las direcciones o dependencias que conforman la Agencia Nacional de Tierras, resultando oportuno, conveniente y necesario que el Director General, en ejercicio de la facultad que le confiere el ya citado artículo 11 numeral 18 del Decreto 2363 de 2015, las asigne mediante el presente acto administrativo.

Que es necesario compilar y racionalizar las Resoluciones mediante las cuales se han asignado o delegado funciones para contar con un documento único de consulta de esas y las otras disposiciones que se dictan por esta Resolución.

En mérito de lo expuesto,

R E S U E L V E

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Artículo Primero. - Delegar en el Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. La de representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras o la de designar mandatarios que representen a la Agencia Nacional de Tierras en asuntos judiciales, extrajudiciales y procesos administrativos a nivel nacional en los que sea parte o tercero interesado, para la defensa de sus intereses. La función de representación legal o de designación de mandatarios, incluirá las siguientes facultades:

a) Otorgar poderes para la atención de los asuntos antes señalados.
b) Constituir apoderados generales o especiales con las facultades de Ley para conocer de los procesos o revocarlos.
c) Actuar e interponer recursos
d) Notificarse de las demandas
e) Transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente o desistir conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
f) Participar en la práctica de los medios de prueba o contradicción que se estimen pertinentes.
g) Atender, en nombre de la Agencia Nacional de Tierras, los requerimientos judiciales o de autoridad administrativa relacionado con los asuntos derivados de la función delegada.
h) Constituir representantes legales especiales, entre otras cuestiones para que estos, con facultades para conciliar, asistan a las audiencias de conciliación, especialmente las que se realicen en los procesos laborales, conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras, de las cuales se rendirán informes por escrito.
i) Iniciar los medios de control y las acciones judiciales que fueren procedentes para la defensa judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
j) Iniciar, adelantar y llevar hasta su culminación las acciones de lesividad.
k) Tramitar ante la dependencia correspondiente el cumplimiento de los fallos judiciales, conciliaciones y laudos arbitrales proferidos con anterioridad o posterioridad a la vigencia del presente acto administrativo, en los cuales hubiere resultado condenado directamente la Agencia Nacional de Tierras.
l) Hacerse parte en los procesos de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional o de Nulidad ante el Consejo de Estado que promuevan contra normas del Sector Administrativo Agricultura y contra los actos administrativos de carácter general proferidos por la Agencia Nacional de Tierras.
m) Notificarse de los autos admisorios de demandas o de inicio de acciones judiciales contra la Agencia Nacional de Tierras.

2. La Ordenación del Gasto, sin límite de cuantía, para el cumplimiento de Sentencias y Conciliaciones.

Artículo Segundo. - Delegar en el Director de Acceso a Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Suscribir a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compra venta y los contratos de compraventa de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en los casos establecidos en los

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

literales b y c del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007.
2. Solicitar la inscripción de las escrituras públicas protocolizadas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes.
3. Reconocer y ordenar el gasto de los impuestos prediales de los bienes inmuebles del Fondo Nacional Agrario.
4. Las demás facultades, trámites y gestiones inherentes para ejercer cabalmente la delegación, incluyendo la ordenación del gasto hasta 5000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO: Para adelantar los correspondientes procedimientos de compra directa, el Director de la Dirección de Acceso a Tierras previamente deberá consultar los recursos financieros de los que disponga la Agencia Nacional de Tierras a fin de contar con el respaldo presupuestal para tal fin, así como el procedimiento señalado en la Resolución 291 de 2017, artículo Cuarto, y las que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

Artículo Tercero. - Asignar al Subdirector de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas:

1. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para adelantar, decidir y culminar los procedimientos administrativos de acceso a tierras por vía del ordenamiento del Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria – SIDRA – a las familias focalizadas y priorizadas en el marco del Acuerdo 310 de 2013, proferido por el Consejo Directivo del INCODER EN LIQUIDACIÓN.

2. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para adjudicar el Subsidio Integral de Reforma Agraria – SIRA -

3. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para asegurar la materialización de los Subsidios Integrales de Tierras (SIT), en favor de los beneficiarios de las convocatorias adelantadas por el liquidado INCODER bajo el marco de los artículos 26 la Ley 1151 y 56 de la Ley 1152 de 2007, los Decretos 4984 de 2007; 4800 de 2008 y 2000 de 2009, los Acuerdos 138 de 2008 y 209 de 2010, así como de cualquier otra que se hubiere efectuado durante las vigencias correspondientes a los años 2008 a 2013.

PARÁGRAFO: La asignación de funciones en materia de Subsidio integral de Tierras SIT – Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria SIDRA y Subsidio Integral de Reforma Agraria SIRA, conllevan la delegación de la ordenación del gasto.

Artículo Cuarto. - Delegar en el Director de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Suscribir a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compra venta y los contratos de compraventa de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente.
2. Solicitar la inscripción de las escrituras públicas protocolizadas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes.
3. Reconocer y ordenar el gasto de los impuestos prediales de los bienes inmuebles adquiridos en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

4. Los demás facultades, trámites y gestiones inherentes para ejercer cabalmente la delegación, incluyendo la ordenación del gasto hasta por 5000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO: Para adelantar los correspondientes procedimientos de compra directa, el Director de Asuntos Étnicos previamente deberá consultar los recursos financieros de los que disponga la Agencia Nacional de Tierras a fin de contar con el respaldo presupuestal para tal fin, así como el procedimiento señalado en la Resolución 291 de 2017, artículo Cuarto, y las que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

Artículo Quinto. - Delegar en el Secretario General de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Ordenar la apertura y dirigir la realización de procesos contractuales, celebrar todo tipo de contrato o convenio, realizar todas las actividades vinculadas a la etapa precontractual y contractual y comprometer recursos y ordenar el gasto a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, sin límite de cuantía, en todos los casos en que no haya una delegación para un tema específico.
2. Posesionar a los funcionarios de la planta permanente y temporal de la Agencia Nacional de Tierras.
3. Conferir comisión de servicios y de estudios a los funcionarios de la Agencia Nacional de Tierras, al interior y exterior del país de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, así como reconocer y ordenar el pago de los viáticos, gastos de viaje y el suministro de tiquetes si a ello hubiere lugar.
4. Autorizar el viaje de contratistas, cuando con los mismos se busque el cumplimiento de una obligación contractual dentro del territorio colombiano o fuera de este; se haya previsto en el respectivo contrato; y se cuente con la previa autorización del supervisor, así como reconocer y ordenar el pago de los gastos de desplazamiento, gastos de viaje y el suministro de tiquetes a que haya lugar.
5. Adelantar y suscribir todos los actos que se requieran para el manejo de los bienes de propiedad de la Agencia Nacional de Tierras, tales como baja de bienes del inventario, transferencia, traspaso y enajenación, entre otros.
6. Suscribir los contratos de apertura de las cuentas de ahorro y corriente de la Agencia Nacional de Tierras ante las entidades bancarias, así como las demás actuaciones que se requieran para su administración.
7. Expedir los actos administrativos internos de modificación presupuestal.
8. Representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras, para todo efecto, ante las Cajas de Compensación Familiar, Empresas Promotoras de Salud, Administradoras de Fondo de Pensiones, Administradoras de Riesgos Laborales y Fondo Nacional de Ahorro.
9. Conceder permisos sindicales mediante acto administrativo.
10. Suscribir lo actos administrativos que se requieran para el normal funcionamiento de la Secretaría General, sus Subdirecciones y de los grupos de trabajo que se creen en la Agencia de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

Artículo Sexto. - Delegar en el Subdirector de Talento Humano de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Expedir los actos administrativos que autoricen las situaciones administrativas del personal de planta de la Agencia Nacional de Tierras – ANT – tales como:

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

a) Permisos remunerados hasta por tres (3) días, previo visto bueno del superior inmediato.
b) Permisos de estudio o de ejercicio de docencia, previo visto bueno del superior inmediato.
c) Licencias de maternidad o paternidad.
d) Licencias por luto.
e) Licencias no remuneradas.
f) Vacaciones, aplazamientos, interrupciones y el reanude de las mismas.
g) Autorización de Horas Extras, dominicales y festivos.

2. Reconocer y ordenar el gasto de los conceptos asociados a las funciones de la Subdirección de Talento Humano, tales como:

a) Servicios personales asociados a nómina y aportes parafiscales.
b) Contribuciones inherentes a la nómina Sector privado y público.
c) Transferencias de previsión y seguridad social
d) Auxilios educativos e incentivos.
e) Certificación mensual de cesantías.
f) Liquidación de prestaciones sociales definitivas de ex servidores públicos.

3. Representar a la Agencia Nacional de Tierras – ANT en la suscripción de los formularios de afiliación al Sistema de Seguridad Social, Caja de Compensación Familiar y Fondo Nacional de Ahorro, de los funcionarios de la Agencia, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

4. Expedir las certificaciones de verificación del cumplimiento de requisitos mínimos para el desempeño de empleos públicos de la Entidad.

5. Expedir las certificaciones laborales y de tiempo de servicio de servidores y ex servidores, así como las confirmaciones de información de historia laboral que sean requeridas.

6. Expedir las certificaciones de información laboral con destino a la expedición de certificados de bono pensional o cuotas partes pensionales a favor de servidores y ex servidores de la entidad.

7. Expedir las certificaciones de insuficiencia de personal de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

Artículo Séptimo. - Delegar en el Subdirector Administrativo y Financiero de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Fungir como Administrador SIIF en tanto no se delegue en otro funcionario.

2. Autorizar el pago, sin límite de cuantía, de los gastos que previamente hayan sido ordenados o solicitados con el cumplimiento de los procedimientos, trámites y requisitos legales y contractuales vigentes.

3. Diligenciar los formatos y documentación para trámites financieros registros de usuarios botón PSE, formatos de trámites de apertura, terminación y sustitución de cuentas ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

4. Suscribir los formatos para asignación de Tókens, asignación de claves para acceder al SIIF nación.

5. Elaborar, administrar y actualizar el Plan Anual de Adquisiciones.

6. Fungir como Usuario Administrador de los portales Bancarios.

7. Ordenar la apertura, reembolso y legalización de las cajas menores.

8. Reconocer y ordenar el gasto, sin límite de cuantía, de servicios públicos domiciliarios, telefonía móvil, suscripciones e impuestos, tasas y contribuciones de los bienes inmuebles que hagan parte del patrimonio de la Agencia Nacional de Tierras, exceptuando los del Fondo Nacional Agrario.

11. Ordenar el gasto, sin límite de cuantía, para las órdenes de compra en las operaciones secundarias de los Acuerdos Marco de Precios.

12. Suscribir las declaraciones de cambio, para compra de divisas, los oficios de Instrucciones para Bancos para la formalización de Inversiones forzosas, y los oficios a remitirse al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reportando las operaciones y estado de las inversiones tanto mensuales como trimestrales, dando cumplimiento al Decreto 1525 de 2008 o la norma que lo modifique sustituya o derogue.

Artículo Octavo. - Corresponde a los asignatarios y delegatarios ejercer las atribuciones asignadas o delegadas conforme a las disposiciones legales vigentes que regulan la materia y responder en los términos de la Constitución Política y de la Ley.

Artículo Noveno. - Por motivos de conveniencia y necesidad del servicio, el Director General podrá en cualquier tiempo reasignar la competencia asignada o reasumir lo delegado, así como revisar los actos expedidos con sujeción a las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin perjuicio de las responsabilidades establecidas en la Ley 734 de 2002.

Artículo Décimo. - La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y subroga las resoluciones 029 de 2016, 045 de 2016, 081 de 2016, 135 de 2016 y 136 de 2016.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá, D.C. a los

13 MAR 2017

ELIZABETH GOMEZ SANCHEZ
Directora General (E)

Aprobó: Elizabeth Gómez Sánchez Secretaria General
Revisó: Natalia Hincapié – Jefe Ofician Jurídica
Preparó: Tatiana Oñate/ Daissy Patiño – Asesoras Secretaría General

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. 20221000003366 DEL 2022-01-21

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

LA DIRECTORA GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, el Decreto Ley 2363 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 9° de la Ley 489 de 1998 establece los presupuestos legales bajo los cuales debe efectuarse la delegación de funciones.

Que en el artículo 10º Ibídem se señalan los requisitos de la delegación, indicando al respecto que *"En el acto de la delegación, que siempre será escrito, se determinará la autoridad delegataria y las funciones o asuntos específicos cuya atención y decisión se transfieren. El Presidente de la República, los ministros, los directores de departamento administrativo y los representantes legales de entidades descentralizadas deberán informarse en todo momento sobre el desarrollo de las delegaciones que hayan otorgado e impartir orientaciones generales sobre el ejercicio de las funciones delegadas."*

Que el Decreto Ley 2363 de 2015 creó la Agencia Nacional de Tierras – ANT, fijando su objeto y estructura, definiéndola en el artículo primero 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.

Que el artículo 10 *ejusdem* dispuso que la administración de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, estará a cargo de un Director, el cual tendrá la calidad de servidor público, de libre nombramiento y remoción del Presidente de la República, quien

será el representante legal de la entidad.

Que de acuerdo con el numeral 7° del artículo 11 del Decreto Ley 2363 de 2015, corresponde a la Directora General de la Agencia Nacional de Tierras ejercer la representación legal de la entidad y designar apoderados que la representen en asuntos judiciales y extrajudiciales, para la defensa de sus intereses.

Que conforme al numeral 2º del mencionado Decreto Ley, corresponde a la Oficina Jurídica de la ANT, entre otros asuntos, *"Representar judicial y extrajudicialmente a la Agencia en los procesos judiciales y procedimientos administrativos en los cuales sea parte o tercero interesado, previo otorgamiento de poder o delegación del Director General de la Agencia"*.

Que de acuerdo con los artículos 20 y 21 ibídem, es una función misional de la Subdirección de Seguridad Jurídica y de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, la de adelantar y decidir en primera instancia los procesos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y deslinde de las tierras de la Nación.

Que mediante la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, se compilaron las determinaciones adoptadas hasta la fecha por la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, en punto a la asignación y delegación de funciones a las diferentes dependencias de la entidad de acuerdo al asunto.

Que posteriormente el 29 de mayo de 2017, se expidió el Decreto Ley 902 de 2017, "*Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras*", en el marco de las facultades extraordinarias otorgadas por el Congreso de la Republica a través del Acto Legislativo 01 de 2016.

Que el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 58, numerales 3° 4º y 5º, señala que son asuntos a tratar dentro del Procedimiento Único, la formalización de predios privados, la clarificación de la propiedad, el deslinde, la recuperación de baldíos y la extinción del derecho de dominio de que trata la Ley 160 de 1994.

Que de acuerdo con lo contemplado en el artículo 60 ibídem, el Procedimiento Único cuenta con dos fases, una administrativa y otra judicial; esta última se surte de forma eventual cuando se presentan oposiciones en el trámite administrativo, para el asunto del numeral 3° del artículo 58, y siempre para los asuntos contenidos en los numerales 4º, 5º, 6º, 7º y 8º.

Que la función de adelantar la representación judicial en la fase judicial de los asuntos contemplados en los numerales 3°, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, no se encuentra atribuida expresamente a ningún área,

dependencia o funcionario de la Agencia, teniendo en cuenta que la inclusión de esta fase fue posterior a la expedición del Decreto 2363 de 2015.

Que, por lo anterior, con el fin de llevar a cabo las acciones necesarias para adelantar la fase judicial con el mayor rigor técnico y experticia posible, existe la necesidad de delegar la representación judicial para el impulso, seguimiento y culminación de la fase judicial del Procedimiento Único respecto a los asuntos contemplados en los numerales 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 8° del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR el artículo primero de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, el cual quedará así:

"**Artículo Primero.** – Delegar en el Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras o designar mandatarios que representen a la Agencia Nacional de Tierras en asuntos judiciales, extrajudiciales y procesos administrativos a nivel nacional en los que sea parte o tercero interesado, para la defensa de sus intereses. La función de representación legal o de designación de mandatarios, incluirá las siguientes facultades:

a) Otorgar poderes para la atención de los asuntos señalados.
b) Constituir apoderados generales o especiales con las facultades de Ley para conocer de los procesos o revocarlos.
c) Actuar e interponer recursos.
d) Notificarse de las demandas.
e) Transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente o desistir conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
f) Participar en la práctica de los medios de prueba o contradicción que se estimen pertinentes.
g) Atender, en nombre de la Agencia Nacional de Tierras, los requerimientos judiciales o de autoridad administrativa relacionados con los asuntos derivados de la función delegada.
h) Constituir representantes legales especiales, entre otras cuestiones, para que estos, con facultades de conciliar, asistan a las audiencias de

conciliación, especialmente las que se realicen en los procesos laborales, conforme a los lineamientos y decisiones adoptados por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras, de las cuales se rendirán informes por escrito.

i) Iniciar los medios de control y las acciones judiciales que fueren procedentes para la defensa judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
j) Iniciar, adelantar y llevar hasta su culminación las acciones de lesividad.
k) Tramitar ante la dependencia correspondiente el cumplimiento de los fallos judiciales, conciliaciones y laudos arbitrales proferidos con anterioridad o posterioridad a la vigencia del presente acto administrativo, en los cuales hubiere resultado condenado directamente la Agencia Nacional de Tierras.
l) Hacerse parte en los procesos de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional o de Nulidad ante el Consejo de Estado, que promuevan contra normas del Sector Administrativo Agricultura y contra los actos administrativos de carácter general proferidos por la Agencia Nacional de Tierras.
m) Notificarse de los autos admisorios de demandas o de inicio de las acciones judiciales contra la Agencia Nacional de Tierras.
n) Promover y llevar hasta su terminación la fase judicial del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, para los asuntos contenidos en el artículo 58 numerales 3º, 6º, 7º, 8º y 10° del Decreto-Ley 902 de 2017."

ARTÍCULO SEGUNDO: ADICIONAR la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, en el sentido de incluir un artículo, el octavo A, el cual quedará así:

"**Artículo Octavo A**.- Delegar en el (la) servidor (a) público (a) que desempeña el empleo de Subdirector Técnico de Agencia, Código E5, Grado 01, Subdirector (a) de Seguridad Jurídica del Nivel Directivo, de libre nombramiento y remoción, la función de ejercer la representación judicial de los asuntos de procesos agrarios contemplados en los numerales 4º y 5º del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, en zonas focalizadas de su competencia que se encuentren listos para adelantar la fase judicial. La función delegada incluye la atribución necesaria para otorgar poderes y constituir apoderados especiales o generales para la atención del asunto aquí señalado".

ARTÍCULO TERCERO. ADICIONAR la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, en el sentido de incluir un artículo, el octavo B), el cual quedará así:

"**Artículo Octavo B)**.- Delegar en el (la) servidor (a) público (a) que desempeña el empleo de Subdirector Técnico de Agencia, Código E5, Grado 01, Subdirector (a) de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica del Nivel

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

Directivo, de libre nombramiento y remoción, la función de ejercer la representación judicial de los asuntos de procesos agrarios contemplado en los numerales 4° y 5° del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, en zonas no focalizadas que se encuentren listos para adelantar la fase judicial. La función delegada incluye la atribución necesaria para otorgar poderes y constituir apoderados especiales o generales para la atención del asunto aquí señalado."

ARTÍCULO CUARTO. Sin perjuicio del ejercicio autónomo e independiente de las funciones delegadas, las áreas misionales o las Unidades de Gestión Territorial que tengan a cargo la fase administrativa del Procedimiento Único de los asuntos a los que se refieren los numerales 3°, 6°, 7° y 8° del artículo 58 de Decreto Ley 902 de 2017, coordinarán las actividades asociadas al impulso y seguimiento de la fase judicial con la Oficina Jurídica, para, en el marco de un espíritu de colaboración armónica, garantizar la buena marcha de la función pública a cargo de la entidad.

ARTÍCULO QUINTO. – Comunicar el presente acto administrativo a los servidores públicos delegatarios de las funciones relacionadas en el artículo primero, segundo y tercero de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO. - La presente resolución rige a partir de la fecha de su comunicación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2022-01-21

MYRIAM CAROLINA MARTÍNEZ CÁRDENAS
Directora General

Proyectó: Jorge Andrés Gaitán Sánchez – Dirección de Gestión de Jurídica de Tierras
Aprobó: José Rafael Ordosgoitia Ojeda – Jefe Oficina Jurídica JROO
Aprobó: Yolanda Margarita Sánchez Gómez. - Asesora Jurídica de la Dirección General
Aprobó: Holman Antonio Coronado Peña– Subdirector de Talento Humano (E)

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

RESOLUCIÓN No. *20236100040996* con Fecha 2023-04-17

"Por la cual se hace un nombramiento ordinario"

EL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

En uso de las facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 909 de 2004, el Decreto Ley No. 2363 de 2015, el Decreto No. 419 de 2016, el Decreto No. 1083 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto No. 648 de 2017 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que el numeral 23 del artículo 11° del Decreto Ley 2363 de 2015, dispuso como función del Despacho del Director General: "*Dirigir la administración del talento humano de la Agencia, distribuir los empleos de la planta de personal de acuerdo con la organización interna y las necesidades del servicio y ejercer la facultad nominadora, con excepción de los que corresponda a otra autoridad*".

Que mediante el Decreto No. 419 del 7 de marzo de 2016, se establece la planta de personal de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, modificada por el Decreto 694 de 2020.

Que el artículo 5° de la Ley 909 de 2004, determinó la clasificación de los empleos públicos y en su numeral 2° literal b), señaló que serán empleos de libre nombramiento y remoción aquellos cuyo ejercicio implica especial confianza, que tienen asignadas funciones de asesoría institucional, asistenciales o de apoyo, que estén al servicio directo o inmediato del Presidente, Director o Gerente General de las entidades de la Administración Descentralizada de Nivel Nacional.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1083 de 2015, para verificar las capacidades y competencias laborales de la persona aspirante al cargo, el Departamento Administrativo de la Función Pública como Entidad experta en la selección de personal, avala y expide el resultado satisfactorio para su nombramiento; posterior a esta etapa y en aplicación del principio de transparencia, la hoja de vida del aspirante se publica durante (3) días en la página web de la Presidencia de la República y de la Agencia Nacional de Tierras.

Que el señor **RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.585.513, cumple con los requisitos exigidos en el Manual de Funciones y Competencias Laborales para ocupar el cargo de libre nombramiento y remoción denominado Jefe de Oficina de Agencia código G1 grado 6 de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras; asimismo, obtuvo un resultado satisfactorio en la prueba realizada por Función Pública, razón por la cual su hoja de vida se publicó tanto en la página web de la Presidencia de la República como en la de la Agencia Nacional de Tierras.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Nombrar con carácter ordinario al señor **RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.585.513, en el empleo denominado Jefe de Oficina de Agencia código G1 grado 6 de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

ARTÍCULO SEGUNDO: El nombramiento realizado en el artículo primero de la presente Resolución surtirá efectos fiscales a partir de la fecha de posesión del servidor.

ARTÍCULO TERCERO: Las funciones que cumplirá el servidor serán las establecidas en las páginas 67 a 68 de la Resolución No. 20211000012796 del 1° de febrero de 2021 y sus adiciones y/o modificaciones, según corresponda para el empleo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2023-04-17

GERARDO VEGA MEDINA
Director General

Aprobó: Giselle Ingrid Pava Arias – Secretaria General
Revisó: Claudia del Pilar Romero Pardo – Subdirectora de Talento Humano
Proyectó: Lorena E. Chavarro – STH

ACTA DE POSESIÓN NÚMERO 028

FECHA: 18 DE ABRIL DE 2023

En virtud de lo dispuesto en la Resolución No. 20236100040996 del diecisiete (17) de abril 2023, por medio de la cual se hace un nombramiento ordinario en la Agencia Nacional de Tierras – ANT, se presentó el señor **RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.585.513, con el fin de tomar posesión del cargo de libre nombramiento y remoción denominado Jefe de Oficina de Agencia de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, cuya asignación básica mensual es de Diez Millones Seiscientos Cincuenta y Siete Mil Quinientos Noventa Pesos ($10.657.590.oo) en el cual fue nombrado, con efectos fiscales a partir de la fecha de la firma de la presente acta.

Prestó el juramento ordenado por el artículo 122 de la Constitución Política de Colombia.

Manifestó bajo la gravedad de juramento no estar incurso en causal alguna de inhabilidad general o especial, de incompatibilidad o prohibición alguna establecida en la Ley 4 de 1992 y demás disposiciones vigentes para el desempeño de empleos públicos.

Rafael Rincon.

EL POSESIONADO

GISELLE INGRID PAVA ARIAS
Secretaria General

2023-00018 Solicitud de expediente y reconocimiento de personería

Alex Brahiner Alvarez Ramos <alex.alvarez@ant.gov.co>

Mié 02/08/2023 16:35

Para:Secretaria Tribunal Administrativo - Seccional Cartagena <stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (5 MB)

2023-00018 Solicitud de expediente y reconocimiento de personería 202310309505981.pdf; 2023-00018 Poder y anexos.pdf;

Bogotá D.C, agosto 2 de 2023.

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ

Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

ASUNTO	SOLICITUD- RECONOCIMIENTO DE PERSONERIA Y EXPEDIENTE-
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS.

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (Nariño), portador de la Tarjeta Profesional No. 292.930 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-,** entidad demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar a su Despacho memorial poder, otorgado por el jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

Asimismo, de manera respetuosa elevo solicitud la cual anexo en documento formato PDF para su respectivo trámite.

Cordialmente,

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL
Agencia Nacional de Tierras
Ahora seremos @ant.gov.co

Alex Brahiner Alvarez Ramos
Contratista - Oficina Jurídica
Microsoft Teams: alex.alvarez
Correo: alex.alvarez@ant.gov.co
Calle 43 No 57 – 41 CAN | Bogotá, Colombia.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.

The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

Bogotá D.C ., 2023-08-02 16:23

Al responder cite este Nro.
202310309505981

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ
Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

ASUNTO	SOLICITUD- RECONOCIMIENTO DE PERSONERIA Y EXPEDIENTE-
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS.

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (Nariño), portador de la Tarjeta Profesional No. 292.930 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT-,** entidad demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito allegar a su Despacho memorial poder, otorgado por el jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras. En atención a lo anterior, de manera respetuosa, solicito que me sea reconocida personería jurídica para actuar en defensa de los intereses de la entidad a la cual represento.

Adicionalmente, en aras de ejercer en debida forma el derecho de defensa y contradicción en favor de la ANT, encarecidamente solicito la remisión del expediente digital o digitalizado del asunto en cuestión, o el enlace o link que me permita acceder a los documentos, actuaciones y piezas procesales emanadas al interior del proceso.

Finalmente, ruego a ustedes que, de conformidad con los artículos 8º y 9º de la Ley 2213 de 2022, las comunicaciones y/o notificaciones suscitadas en el proceso, sean realizadas a los siguientes correos electrónicos jurídica.ant@ant.gov.co, alex.alvarez@ant.gov.co y alexalvarez0195@gmail.com

Anexos: Para su conocimiento y trámite pertinente, anexo al presente documento:

1. Resolución No. 292 del 13 de marzo del año 2017, a través de la cual, entre otras cosas, se delegan funciones dirigidas al jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

2. Resolución No. 20221000003366 del 21 de enero de 2022, a través de la cual se modifica la Resolución 292, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial.

3. Resolución No. 20236100040996 del 17 de abril de 2023, por medio de la cual se nombró al jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

4. Acta No. 028 del 18 de abril de 2023, de posesión del jefe de la Oficina Jurídica del la Agencia Nacional de Tierras.

5. Poder de representación judicial conferido en favor del suscrito apoderado.

Atentamente,

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS
C.C. No. 1.085. 318.353 de Pasto (Nariño)
T. P. No. 292.930 del C. S. de la Jra.
Correo electrónico: alexalvarez0195@gmail.com; alex.alvarez@ant.gov.co

PODER ESPECIAL CONTROVERSIAS CONTRACTUALES 13001-23-33-000-2023-00018-00 AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

juridica.ant <juridica.ant@ant.gov.co>

Mié 02/08/2023 10:40

Para:Alex Brahiner Alvarez Ramos <alex.alvarez@ant.gov.co>;alexalvarez0195@gmail.com <alexalvarez0195@gmail.com>

1 archivos adjuntos (349 KB)

2023-00018 Poder 202310309500771.PDF;

Bogotá D.C., agosto 1 de 2023.

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ
Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO	PODER ESPECIAL
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.585.513, titular de la tarjeta profesional No. 71.068 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, agencia de naturaleza especial del sector descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, creada mediante Decreto 2363 de 2015 y de conformidad con la delegación de funciones señalada en el artículo 1º, literal g) de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, modificada y adicionada mediante Resolución No. 2022100000336 del 21 de enero de 2022; confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado titulado y en ejercicio **ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (N), portador de la tarjeta profesional No. 292.930 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continue asumiendo la representación de la Agencia Nacional de Tierras - ANT dentro del proceso referenciado hasta su finalización.

Para el buen uso de su gestión, el apoderado tendrá todas las facultades propias del mandato, así como las demás facultades consagradas en los artículos 75 y 77 del Código General del Proceso.

El presente poder no requiere presentación personal de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO
Jefe Oficina Jurídica

Acepto,

ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS
C.C. No. 1.085. 318.353 de Pasto (Nariño)
T. P. No. 292.930 del C. S. de la Jra.
Correo electrónico: alexalvarez0195@gmail.com y alex.alvarez@ant.gov.co

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Agencia Nacional de Tierras

Ahora seremos @ant.gov.co

Alex Brahiner Alvarez Ramos
Contratista - Oficina Jurídica
Microsoft Teams: alex.alvarez
Correo: alex.alvarez@ant.gov.co
Calle 43 No 57 – 41 CAN | Bogotá, Colombia.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.

The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

La información contenida en este mensaje, y sus anexos, tiene caracter confidencial y esta dirigida únicamente al destinatario de la misma y solo podra ser usada por este. Si el lector de este mensaje no es el destinatario del mismo, se le notifica que cualquier copia o distribución de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor notifique inmediatamente al remitente por este mismo medio y borre el mensaje de su sistema. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinion oficial de ANT.
The information contained in this message and in any electronic files annexed thereto is confidential, and is intended for the use of the individual or entity to which it is addressed. If the reader of this message is not the intended recipient, you are hereby notified that retention, dissemination, distribution or copying of this e-mail is strictly prohibited. If you received this e-mail in error, please notify the sender immediately and destroy the original. Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of ANT.

Bogotá D.C ., 2023-08-01 18:35

Al responder cite este Nro.
202310309500771

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

JjPp-93EU-BGjIJ-sjL4u-wOIQCI

Honorable Magistrada
MARCELA DE JESÚS LÓPEZ ALVAREZ
Tribunal Administrativo de Bolívar
stadcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

ASUNTO	PODER ESPECIAL
PROCESO	CONTROVERSIAS CONTRACTUALES
RADICADO No.	13001-23-33-000-**2023-00018**-00
DEMANDANTE	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
DEMANDADO	JOSÉ VICENTE MOGOLLÓN Y OTROS

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.585.513, titular de la tarjeta profesional No. 71.068 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras-ANT, agencia de naturaleza especial del sector descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, creada mediante Decreto 2363 de 2015 y de conformidad con la delegación de funciones señalada en el artículo 1º, literal g) de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, modificada y adicionada mediante Resolución No. 2022100000336 del 21 de enero de 2022; confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado titulado y en ejercicio **ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.085.318.353 de Pasto (N), portador de la tarjeta profesional No. 292.930 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continue asumiendo la representación de la Agencia Nacional de Tierras - ANT dentro del proceso referenciado hasta su finalización.

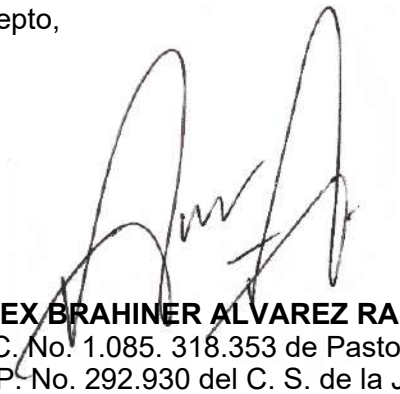
Para el buen uso de su gestión, el apoderado tendrá todas las facultades propias del mandato, así como las demás facultades consagradas en los artículos 75 y 77 del Código General del Proceso.

El presente poder no requiere presentación personal de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022.

Atentamente,

RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO
Jefe Oficina Jurídica

Acepto,



ALEX BRAHINER ALVAREZ RAMOS
C.C. No. 1.085. 318.353 de Pasto (Nariño)
T. P. No. 292.930 del C. S. de la Jra.
Correo electrónico: alexalvarez0195@gmail.com y alex.alvarez@ant.gov.co

Documento Firmado Digitalmente
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

JjPp-93EU-BGjIJ-sjL4u-wOIQCI

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

RESOLUCIÓN No. 292

(13 MAR 2017)

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

LA DIRECTORA GENERAL (E) DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial la que le confieren los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, los artículos 9º y 11 de la Ley 489 de 1998, la Ley 80 de 1993, la Ley 160 de 1994, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1753 de 2015, el Decreto 111 de 1996, el Decreto Ley 2363 de 2015; y,

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 211 ídem prescribe que la delegación exime de responsabilidad al delegante, la cual corresponderá exclusivamente al delegatario, cuyos actos o resoluciones podrá siempre reformar o revocar aquel, reasumiendo la responsabilidad consiguiente.

Que el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 dispone que las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con la presente ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias.

Que el artículo antes citado señala que sin perjuicio de las delegaciones previstas en leyes orgánicas, en todo caso, los ministros, podrán delegar la atención y decisión de los asuntos a ellos confiados por la ley y los actos orgánicos respectivos, en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor vinculados al organismo correspondiente, con el propósito de dar desarrollo a los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y en la presente ley.

Que el Director de la Agencia Nacional de Tierras es el Representante Legal de la Agencia, al tenor de lo previsto en el artículo 10º del Decreto Ley 2363 de 2015.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Que el artículo 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 21 de la Ley 1150 de 2007 establece que: *"Los jefes y los representantes legales de las entidades estatales podrán delegar total o parcialmente la competencia para celebrar contratos y desconcentrar la realización de licitaciones en los servidores públicos que desempeñen cargos del nivel directivo o ejecutivo o en sus equivalentes"*

Que conforme a lo previsto en el artículo 110 del Estatuto Orgánico del Presupuesto, la Agencia Nacional de Tierras, tiene la autonomía presupuestal a que se refieren la Constitución Política y la ley para contratar, comprometer y ordenar el gasto de los recursos aprobados en la Ley de Presupuesto y además prevé que: "Estas facultades estarán en cabeza del jefe de cada órgano quien podrá delegarse en funcionarios del nivel directivo o quien haga sus veces, y serán ejercidas teniendo en cuenta las normas consagradas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en las disposiciones legales vigentes"

Que el artículo 38 del Decreto 2363 de 2015 dispuso que, a partir de su entrada en vigencia, todas las referencias normativas hechas al INCODER en relación con el ordenamiento social de la propiedad rural debían entenderse referidas a la Agencia Nacional de Tierras - ANT-.

Que, en ejercicio de las facultades antes mencionadas, la Agencia Nacional de Tierras expidió las Resoluciones 029 de 2016, 045 de 2016, 081 de 2016, 135 de 2016, 136 de 2016 las cuales se compilan en la presente Resolución con el fin de facilitar su consulta y el cumplimiento de los principios de eficacia, economía y celeridad en la gestión de la Entidad.

Que, por otra parte, por ministerio de los artículos 26 de la Ley 1151 y 56 de la Ley 1152 de 2007, modificatorios del artículo 20 de la Ley 160 de 1994, se asignó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER la competencia para administrar un subsidio integral de tierras diseñado para impulsar de manera conjunta los programas de acceso a la propiedad rural y las políticas de desarrollo agropecuario, permitiendo mediante su otorgamiento la cobertura de hasta el 100% del valor de la propiedad rural y de los requerimientos financieros necesarios para la implementación de los proyectos productivos presentados por los campesinos que resultaran seleccionados en las convocatorias abiertas por la administración para estos efectos.

Que los Decretos 4984 de 2007; 4800 de 2008 y 2000 de 2009, así como los Acuerdos 138 de 2008 y 209 de 2010 expedidos en su momento por el Consejo Directivo del INCODER se ocuparon de señalar los criterios de elegibilidad y selección, las modalidades del subsidio, el procedimiento para su materialización y los mecanismos de pago.

Que en consonancia con la doble finalidad perseguida por el Subsidio Integral de Tierras, se consagraron los referidos reglamentos y procedimientos para la materialización de los componentes de acceso a tierra y desarrollo rural, previendo respecto del primero el giro a favor de los propietarios de los predios adquiridos a través de la asignación estatal e instituyendo, en cuanto al segundo, la creación de cuentas bancarias de manejo compartido entre los respectivos beneficiarios y los Directores Territoriales del INCODER.

Que en ejercicio de las atribuciones descritas, el INCODER realizó entre los años 2008 y 2013, a través de sus Direcciones Territoriales, convocatorias para el otorgamiento de Subsidios Integrales de Tierra (SIT) que a la fecha se encuentran en proceso de

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

materialización, ora respecto del componente de acceso a tierras, ora en lo tocante al proyecto productivo financiado mediante la asignación estatal.

Que el Decreto No. 2363 de 2015, expedido por el Gobierno Nacional en ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 1753 de 2015, creó la Agencia Nacional de Tierras y fijó su objeto y estructura, estableciéndose en el artículo 4° numerales 8 y 12 *ejusdem* las funciones de *"Otorgar el Subsidio Integral de Reforma Agraria, conforme a las políticas y lineamientos fijados por el Gobierno Nacional"* y *"Hacer el seguimiento a los procesos de acceso tierras adelantados por la Agencia, en cualquiera de sus modalidades y aquellos que fueron ejecutados por el Incoder o por el Incora, en los casos en los que haya lugar"*.

Que conforme al artículo 6 del Decreto No. 2363 de 2015 dentro la estructura organizacional de la Dirección de Acceso a Tierras se encuentran comprendidas la Subdirección de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas, la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión y la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación.

Que el numeral 1 del artículo 24 del Decreto No. 2363 del 2015 establece como función de la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión la de "*Adelantar y decidir los procedimientos y actuaciones administrativas de acceso a tierras, adjudicación de subsidio integral de reforma agraria, titulación baldíos, adjudicación de bienes fiscales patrimoniales y adjudicación bienes en cumplimiento de los programas especiales de dotación tierras fijados por el Gobierno Nacional, que a la fecha de entrada en operación la Agencia Nacional de Tierras se encuentren en trámite y no hayan sido resueltos por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural.*"

Que el numeral 2 del artículo 24 del Decreto No. 2363 del 2015 establece como función de la Subdirección de Acceso a por Demanda y Descongestión la de *"Adelantar y decidir los procedimientos y actuaciones administrativas de acceso a tierras en materia de adjudicación de subsidio integral de reforma agraria, adjudicación de baldíos, bienes fiscales patrimoniales y programas especiales de dotación de tierras fijados por Gobierno Nacional, que se inicien por demanda fuera de las zonas focalizadas por Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural.*

Que las funciones relacionadas con la culminación de los procedimientos administrativos de acceso a tierras por vía del otorgamiento del Subsidio Integral de Tierras (SIT) adelantadas por el extinto INCODER en el marco de las convocatorias 2008-2011, no fueron asignadas expresamente a ninguna de las direcciones o dependencias que conforman la Agencia Nacional de Tierras, resultando oportuno, conveniente y necesario que el Director General, en ejercicio de la facultad que le confiere el ya citado artículo 11 numeral 18 del Decreto 2363 de 2015, las asigne mediante el presente acto administrativo.

Que es necesario compilar y racionalizar las Resoluciones mediante las cuales se han asignado o delegado funciones para contar con un documento único de consulta de esas y las otras disposiciones que se dictan por esta Resolución.

En mérito de lo expuesto,

R E S U E L V E

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

Artículo Primero. - Delegar en el Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. La de representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras o la de designar mandatarios que representen a la Agencia Nacional de Tierras en asuntos judiciales, extrajudiciales y procesos administrativos a nivel nacional en los que sea parte o tercero interesado, para la defensa de sus intereses. La función de representación legal o de designación de mandatarios, incluirá las siguientes facultades:

a) Otorgar poderes para la atención de los asuntos antes señalados.
b) Constituir apoderados generales o especiales con las facultades de Ley para conocer de los procesos o revocarlos.
c) Actuar e interponer recursos
d) Notificarse de las demandas
e) Transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente o desistir conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
f) Participar en la práctica de los medios de prueba o contradicción que se estimen pertinentes.
g) Atender, en nombre de la Agencia Nacional de Tierras, los requerimientos judiciales o de autoridad administrativa relacionado con los asuntos derivados de la función delegada.
h) Constituir representantes legales especiales, entre otras cuestiones para que estos, con facultades para conciliar, asistan a las audiencias de conciliación, especialmente las que se realicen en los procesos laborales, conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras, de las cuales se rendirán informes por escrito.
i) Iniciar los medios de control y las acciones judiciales que fueren procedentes para la defensa judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
j) Iniciar, adelantar y llevar hasta su culminación las acciones de lesividad.
k) Tramitar ante la dependencia correspondiente el cumplimiento de los fallos judiciales, conciliaciones y laudos arbitrales proferidos con anterioridad o posterioridad a la vigencia del presente acto administrativo, en los cuales hubiere resultado condenado directamente la Agencia Nacional de Tierras.
l) Hacerse parte en los procesos de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional o de Nulidad ante el Consejo de Estado que promuevan contra normas del Sector Administrativo Agricultura y contra los actos administrativos de carácter general proferidos por la Agencia Nacional de Tierras.
m) Notificarse de los autos admisorios de demandas o de inicio de acciones judiciales contra la Agencia Nacional de Tierras.

2. La Ordenación del Gasto, sin límite de cuantía, para el cumplimiento de Sentencias y Conciliaciones.

Artículo Segundo. - Delegar en el Director de Acceso a Tierras de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Suscribir a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compra venta y los contratos de compraventa de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en los casos establecidos en los

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

literales b y c del artículo 31 de la Ley 160 de 1994, modificado por el artículo 27 de la Ley 1151 de 2007.
2. Solicitar la inscripción de las escrituras públicas protocolizadas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes.
3. Reconocer y ordenar el gasto de los impuestos prediales de los bienes inmuebles del Fondo Nacional Agrario.
4. Las demás facultades, trámites y gestiones inherentes para ejercer cabalmente la delegación, incluyendo la ordenación del gasto hasta 5000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO: Para adelantar los correspondientes procedimientos de compra directa, el Director de la Dirección de Acceso a Tierras previamente deberá consultar los recursos financieros de los que disponga la Agencia Nacional de Tierras a fin de contar con el respaldo presupuestal para tal fin, así como el procedimiento señalado en la Resolución 291 de 2017, artículo Cuarto, y las que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

Artículo Tercero. - Asignar al Subdirector de Acceso a Tierras en Zonas Focalizadas:

1. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para adelantar, decidir y culminar los procedimientos administrativos de acceso a tierras por vía del ordenamiento del Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria – SIDRA – a las familias focalizadas y priorizadas en el marco del Acuerdo 310 de 2013, proferido por el Consejo Directivo del INCODER EN LIQUIDACIÓN.

2. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para adjudicar el Subsidio Integral de Reforma Agraria – SIRA -

3. Las competencias, funciones y atribuciones necesarias para asegurar la materialización de los Subsidios Integrales de Tierras (SIT), en favor de los beneficiarios de las convocatorias adelantadas por el liquidado INCODER bajo el marco de los artículos 26 la Ley 1151 y 56 de la Ley 1152 de 2007, los Decretos 4984 de 2007; 4800 de 2008 y 2000 de 2009, los Acuerdos 138 de 2008 y 209 de 2010, así como de cualquier otra que se hubiere efectuado durante las vigencias correspondientes a los años 2008 a 2013.

PARÁGRAFO: La asignación de funciones en materia de Subsidio integral de Tierras SIT – Subsidio Integral Directo de Reforma Agraria SIDRA y Subsidio Integral de Reforma Agraria SIRA, conllevan la delegación de la ordenación del gasto.

Artículo Cuarto. - Delegar en el Director de Asuntos Étnicos de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Suscribir a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, las ofertas de compra, los contratos de promesa de compra venta y los contratos de compraventa de aquellos predios que reúnan las condiciones técnicas y jurídicas para ser adquiridos mediante negociación directa en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente.
2. Solicitar la inscripción de las escrituras públicas protocolizadas en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los círculos registrales correspondientes.
3. Reconocer y ordenar el gasto de los impuestos prediales de los bienes inmuebles adquiridos en beneficio de comunidades indígenas y afrocolombianas de conformidad con la legislación vigente.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

4. Los demás facultades, trámites y gestiones inherentes para ejercer cabalmente la delegación, incluyendo la ordenación del gasto hasta por 5000 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

PARÁGRAFO: Para adelantar los correspondientes procedimientos de compra directa, el Director de Asuntos Étnicos previamente deberá consultar los recursos financieros de los que disponga la Agencia Nacional de Tierras a fin de contar con el respaldo presupuestal para tal fin, así como el procedimiento señalado en la Resolución 291 de 2017, artículo Cuarto, y las que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

Artículo Quinto. - Delegar en el Secretario General de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Ordenar la apertura y dirigir la realización de procesos contractuales, celebrar todo tipo de contrato o convenio, realizar todas las actividades vinculadas a la etapa precontractual y contractual y comprometer recursos y ordenar el gasto a nombre de la Agencia Nacional de Tierras, sin límite de cuantía, en todos los casos en que no haya una delegación para un tema específico.
2. Posesionar a los funcionarios de la planta permanente y temporal de la Agencia Nacional de Tierras.
3. Conferir comisión de servicios y de estudios a los funcionarios de la Agencia Nacional de Tierras, al interior y exterior del país de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, así como reconocer y ordenar el pago de los viáticos, gastos de viaje y el suministro de tiquetes si a ello hubiere lugar.
4. Autorizar el viaje de contratistas, cuando con los mismos se busque el cumplimiento de una obligación contractual dentro del territorio colombiano o fuera de este; se haya previsto en el respectivo contrato; y se cuente con la previa autorización del supervisor, así como reconocer y ordenar el pago de los gastos de desplazamiento, gastos de viaje y el suministro de tiquetes a que haya lugar.
5. Adelantar y suscribir todos los actos que se requieran para el manejo de los bienes de propiedad de la Agencia Nacional de Tierras, tales como baja de bienes del inventario, transferencia, traspaso y enajenación, entre otros.
6. Suscribir los contratos de apertura de las cuentas de ahorro y corriente de la Agencia Nacional de Tierras ante las entidades bancarias, así como las demás actuaciones que se requieran para su administración.
7. Expedir los actos administrativos internos de modificación presupuestal.
8. Representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras, para todo efecto, ante las Cajas de Compensación Familiar, Empresas Promotoras de Salud, Administradoras de Fondo de Pensiones, Administradoras de Riesgos Laborales y Fondo Nacional de Ahorro.
9. Conceder permisos sindicales mediante acto administrativo.
10. Suscribir lo actos administrativos que se requieran para el normal funcionamiento de la Secretaría General, sus Subdirecciones y de los grupos de trabajo que se creen en la Agencia de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

Artículo Sexto. - Delegar en el Subdirector de Talento Humano de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Expedir los actos administrativos que autoricen las situaciones administrativas del personal de planta de la Agencia Nacional de Tierras – ANT – tales como:

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

a) Permisos remunerados hasta por tres (3) días, previo visto bueno del superior inmediato.
b) Permisos de estudio o de ejercicio de docencia, previo visto bueno del superior inmediato.
c) Licencias de maternidad o paternidad.
d) Licencias por luto.
e) Licencias no remuneradas.
f) Vacaciones, aplazamientos, interrupciones y el reanude de las mismas.
g) Autorización de Horas Extras, dominicales y festivos.

2. Reconocer y ordenar el gasto de los conceptos asociados a las funciones de la Subdirección de Talento Humano, tales como:

a) Servicios personales asociados a nómina y aportes parafiscales.
b) Contribuciones inherentes a la nómina Sector privado y público.
c) Transferencias de previsión y seguridad social
d) Auxilios educativos e incentivos.
e) Certificación mensual de cesantías.
f) Liquidación de prestaciones sociales definitivas de ex servidores públicos.

3. Representar a la Agencia Nacional de Tierras – ANT en la suscripción de los formularios de afiliación al Sistema de Seguridad Social, Caja de Compensación Familiar y Fondo Nacional de Ahorro, de los funcionarios de la Agencia, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

4. Expedir las certificaciones de verificación del cumplimiento de requisitos mínimos para el desempeño de empleos públicos de la Entidad.

5. Expedir las certificaciones laborales y de tiempo de servicio de servidores y ex servidores, así como las confirmaciones de información de historia laboral que sean requeridas.

6. Expedir las certificaciones de información laboral con destino a la expedición de certificados de bono pensional o cuotas partes pensionales a favor de servidores y ex servidores de la entidad.

7. Expedir las certificaciones de insuficiencia de personal de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

Artículo Séptimo. - Delegar en el Subdirector Administrativo y Financiero de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Fungir como Administrador SIIF en tanto no se delegue en otro funcionario.

2. Autorizar el pago, sin límite de cuantía, de los gastos que previamente hayan sido ordenados o solicitados con el cumplimiento de los procedimientos, trámites y requisitos legales y contractuales vigentes.

3. Diligenciar los formatos y documentación para trámites financieros registros de usuarios botón PSE, formatos de trámites de apertura, terminación y sustitución de cuentas ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

"Por la cual se compilan unas resoluciones de asignación y delegación de funciones y se dictan otras disposiciones"

4. Suscribir los formatos para asignación de Tókens, asignación de claves para acceder al SIIF nación.

5. Elaborar, administrar y actualizar el Plan Anual de Adquisiciones.

6. Fungir como Usuario Administrador de los portales Bancarios.

7. Ordenar la apertura, reembolso y legalización de las cajas menores.

8. Reconocer y ordenar el gasto, sin límite de cuantía, de servicios públicos domiciliarios, telefonía móvil, suscripciones e impuestos, tasas y contribuciones de los bienes inmuebles que hagan parte del patrimonio de la Agencia Nacional de Tierras, exceptuando los del Fondo Nacional Agrario.

11. Ordenar el gasto, sin límite de cuantía, para las órdenes de compra en las operaciones secundarias de los Acuerdos Marco de Precios.

12. Suscribir las declaraciones de cambio, para compra de divisas, los oficios de Instrucciones para Bancos para la formalización de Inversiones forzosas, y los oficios a remitirse al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, reportando las operaciones y estado de las inversiones tanto mensuales como trimestrales, dando cumplimiento al Decreto 1525 de 2008 o la norma que lo modifique sustituya o derogue.

Artículo Octavo. - Corresponde a los asignatarios y delegatarios ejercer las atribuciones asignadas o delegadas conforme a las disposiciones legales vigentes que regulan la materia y responder en los términos de la Constitución Política y de la Ley.

Artículo Noveno. - Por motivos de conveniencia y necesidad del servicio, el Director General podrá en cualquier tiempo reasignar la competencia asignada o reasumir lo delegado, así como revisar los actos expedidos con sujeción a las disposiciones del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin perjuicio de las responsabilidades establecidas en la Ley 734 de 2002.

Artículo Décimo. - La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y subroga las resoluciones 029 de 2016, 045 de 2016, 081 de 2016, 135 de 2016 y 136 de 2016.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá, D.C. a los

13 MAR 2017

ELIZABETH GOMEZ SANCHEZ
Directora General (E)

Aprobó: Elizabeth Gómez Sánchez Secretaria General
Revisó: Natalia Hincapié – Jefe Ofician Jurídica
Preparó: Tatiana Oñate/ Daissy Patiño – Asesoras Secretaria General

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. 20221000003366 DEL 2022-01-21

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

LA DIRECTORA GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, el Decreto Ley 2363 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 9° de la Ley 489 de 1998 establece los presupuestos legales bajo los cuales debe efectuarse la delegación de funciones.

Que en el artículo 10º Ibídem se señalan los requisitos de la delegación, indicando al respecto que *"En el acto de la delegación, que siempre será escrito, se determinará la autoridad delegataria y las funciones o asuntos específicos cuya atención y decisión se transfieren. El Presidente de la República, los ministros, los directores de departamento administrativo y los representantes legales de entidades descentralizadas deberán informarse en todo momento sobre el desarrollo de las delegaciones que hayan otorgado e impartir orientaciones generales sobre el ejercicio de las funciones delegadas."*

Que el Decreto Ley 2363 de 2015 creó la Agencia Nacional de Tierras – ANT, fijando su objeto y estructura, definiéndola en el artículo primero 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.

Que el artículo 10 *ejusdem* dispuso que la administración de la Agencia Nacional de Tierras - ANT, estará a cargo de un Director, el cual tendrá la calidad de servidor público, de libre nombramiento y remoción del Presidente de la República, quien

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

será el representante legal de la entidad.

Que de acuerdo con el numeral 7° del artículo 11 del Decreto Ley 2363 de 2015, corresponde a la Directora General de la Agencia Nacional de Tierras ejercer la representación legal de la entidad y designar apoderados que la representen en asuntos judiciales y extrajudiciales, para la defensa de sus intereses.

Que conforme al numeral 2º del mencionado Decreto Ley, corresponde a la Oficina Jurídica de la ANT, entre otros asuntos, *"Representar judicial y extrajudicialmente a la Agencia en los procesos judiciales y procedimientos administrativos en los cuales sea parte o tercero interesado, previo otorgamiento de poder o delegación del Director General de la Agencia"*.

Que de acuerdo con los artículos 20 y 21 ibídem, es una función misional de la Subdirección de Seguridad Jurídica y de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica, la de adelantar y decidir en primera instancia los procesos agrarios de clarificación, extinción del derecho de dominio, recuperación de baldíos indebidamente ocupados y deslinde de las tierras de la Nación.

Que mediante la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, se compilaron las determinaciones adoptadas hasta la fecha por la Dirección General de la Agencia Nacional de Tierras, en punto a la asignación y delegación de funciones a las diferentes dependencias de la entidad de acuerdo al asunto.

Que posteriormente el 29 de mayo de 2017, se expidió el Decreto Ley 902 de 2017, "*Por el cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras*", en el marco de las facultades extraordinarias otorgadas por el Congreso de la Republica a través del Acto Legislativo 01 de 2016.

Que el Decreto Ley 902 de 2017, en su artículo 58, numerales 3° 4º y 5º, señala que son asuntos a tratar dentro del Procedimiento Único, la formalización de predios privados, la clarificación de la propiedad, el deslinde, la recuperación de baldíos y la extinción del derecho de dominio de que trata la Ley 160 de 1994.

Que de acuerdo con lo contemplado en el artículo 60 ibídem, el Procedimiento Único cuenta con dos fases, una administrativa y otra judicial; esta última se surte de forma eventual cuando se presentan oposiciones en el trámite administrativo, para el asunto del numeral 3° del artículo 58, y siempre para los asuntos contenidos en los numerales 4º, 5º, 6º, 7º y 8º.

Que la función de adelantar la representación judicial en la fase judicial de los asuntos contemplados en los numerales 3°, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, no se encuentra atribuida expresamente a ningún área,

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

dependencia o funcionario de la Agencia, teniendo en cuenta que la inclusión de esta fase fue posterior a la expedición del Decreto 2363 de 2015.

Que, por lo anterior, con el fin de llevar a cabo las acciones necesarias para adelantar la fase judicial con el mayor rigor técnico y experticia posible, existe la necesidad de delegar la representación judicial para el impulso, seguimiento y culminación de la fase judicial del Procedimiento Único respecto a los asuntos contemplados en los numerales 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 8° del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR el artículo primero de la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, el cual quedará así:

"**Artículo Primero.** – Delegar en el Jefe de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, las siguientes funciones:

1. Representar legalmente a la Agencia Nacional de Tierras o designar mandatarios que representen a la Agencia Nacional de Tierras en asuntos judiciales, extrajudiciales y procesos administrativos a nivel nacional en los que sea parte o tercero interesado, para la defensa de sus intereses. La función de representación legal o de designación de mandatarios, incluirá las siguientes facultades:

a) Otorgar poderes para la atención de los asuntos señalados.
b) Constituir apoderados generales o especiales con las facultades de Ley para conocer de los procesos o revocarlos.
c) Actuar e interponer recursos.
d) Notificarse de las demandas.
e) Transigir, conciliar judicial o extrajudicialmente o desistir conforme a los lineamientos y decisiones adoptadas por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
f) Participar en la práctica de los medios de prueba o contradicción que se estimen pertinentes.
g) Atender, en nombre de la Agencia Nacional de Tierras, los requerimientos judiciales o de autoridad administrativa relacionados con los asuntos derivados de la función delegada.
h) Constituir representantes legales especiales, entre otras cuestiones, para que estos, con facultades de conciliar, asistan a las audiencias de

conciliación, especialmente las que se realicen en los procesos laborales, conforme a los lineamientos y decisiones adoptados por el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Agencia Nacional de Tierras, de las cuales se rendirán informes por escrito.

i) Iniciar los medios de control y las acciones judiciales que fueren procedentes para la defensa judicial de la Agencia Nacional de Tierras.
j) Iniciar, adelantar y llevar hasta su culminación las acciones de lesividad.
k) Tramitar ante la dependencia correspondiente el cumplimiento de los fallos judiciales, conciliaciones y laudos arbitrales proferidos con anterioridad o posterioridad a la vigencia del presente acto administrativo, en los cuales hubiere resultado condenado directamente la Agencia Nacional de Tierras.
l) Hacerse parte en los procesos de inconstitucionalidad ante la Corte Constitucional o de Nulidad ante el Consejo de Estado, que promuevan contra normas del Sector Administrativo Agricultura y contra los actos administrativos de carácter general proferidos por la Agencia Nacional de Tierras.
m) Notificarse de los autos admisorios de demandas o de inicio de las acciones judiciales contra la Agencia Nacional de Tierras.
n) Promover y llevar hasta su terminación la fase judicial del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, para los asuntos contenidos en el artículo 58 numerales 3º, 6º, 7º, 8º y 10° del Decreto-Ley 902 de 2017."

ARTÍCULO SEGUNDO: ADICIONAR la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, en el sentido de incluir un artículo, el octavo A, el cual quedará así:

"**Artículo Octavo A.-** Delegar en el (la) servidor (a) público (a) que desempeña el empleo de Subdirector Técnico de Agencia, Código E5, Grado 01, Subdirector (a) de Seguridad Jurídica del Nivel Directivo, de libre nombramiento y remoción, la función de ejercer la representación judicial de los asuntos de procesos agrarios contemplados en los numerales 4º y 5º del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, en zonas focalizadas de su competencia que se encuentren listos para adelantar la fase judicial. La función delegada incluye la atribución necesaria para otorgar poderes y constituir apoderados especiales o generales para la atención del asunto aquí señalado".

ARTÍCULO TERCERO. ADICIONAR la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, en el sentido de incluir un artículo, el octavo B), el cual quedará así:

"**Artículo Octavo B).-** Delegar en el (la) servidor (a) público (a) que desempeña el empleo de Subdirector Técnico de Agencia, Código E5, Grado 01, Subdirector (a) de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica del Nivel

"Por la cual se modifica y adiciona la Resolución 292 del 13 de marzo de 2017, con el fin de delegar unas funciones en materia de representación judicial"

Directivo, de libre nombramiento y remoción, la función de ejercer la representación judicial de los asuntos de procesos agrarios contemplado en los numerales 4° y 5° del artículo 58 del Decreto Ley 902 de 2017, en zonas no focalizadas que se encuentren listos para adelantar la fase judicial. La función delegada incluye la atribución necesaria para otorgar poderes y constituir apoderados especiales o generales para la atención del asunto aquí señalado."

ARTÍCULO CUARTO. Sin perjuicio del ejercicio autónomo e independiente de las funciones delegadas, las áreas misionales o las Unidades de Gestión Territorial que tengan a cargo la fase administrativa del Procedimiento Único de los asuntos a los que se refieren los numerales 3°, 6°, 7° y 8° del artículo 58 de Decreto Ley 902 de 2017, coordinarán las actividades asociadas al impulso y seguimiento de la fase judicial con la Oficina Jurídica, para, en el marco de un espíritu de colaboración armónica, garantizar la buena marcha de la función pública a cargo de la entidad.

ARTÍCULO QUINTO. – Comunicar el presente acto administrativo a los servidores públicos delegatarios de las funciones relacionadas en el artículo primero, segundo y tercero de la presente resolución.

ARTÍCULO SEXTO. - La presente resolución rige a partir de la fecha de su comunicación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2022-01-21

MYRIAM CAROLINA MARTÍNEZ CÁRDENAS
Directora General

Proyectó: Jorge Andrés Gaitán Sánchez – Dirección de Gestión de Jurídica de Tierras
Aprobó: José Rafael Ordosgoitia Ojeda – Jefe Oficina Jurídica
Aprobó: Yolanda Margarita Sánchez Gómez. - Asesora Jurídica de la Dirección General
Aprobó: Holman Antonio Coronado Peña– Subdirector de Talento Humano (E)

Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT
RESOLUCIÓN No. *20236100040996* con Fecha 2023-04-17

"Por la cual se hace un nombramiento ordinario"

EL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

En uso de las facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 909 de 2004, el Decreto Ley No. 2363 de 2015, el Decreto No. 419 de 2016, el Decreto No. 1083 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto No. 648 de 2017 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que el numeral 23 del artículo 11° del Decreto Ley 2363 de 2015, dispuso como función del Despacho del Director General: "*Dirigir la administración del talento humano de la Agencia, distribuir los empleos de la planta de personal de acuerdo con la organización interna y las necesidades del servicio y ejercer la facultad nominadora, con excepción de los que corresponda a otra autoridad*".

Que mediante el Decreto No. 419 del 7 de marzo de 2016, se establece la planta de personal de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, modificada por el Decreto 694 de 2020.

Que el artículo 5° de la Ley 909 de 2004, determinó la clasificación de los empleos públicos y en su numeral 2° literal b), señaló que serán empleos de libre nombramiento y remoción aquellos cuyo ejercicio implica especial confianza, que tienen asignadas funciones de asesoría institucional, asistenciales o de apoyo, que estén al servicio directo o inmediato del Presidente, Director o Gerente General de las entidades de la Administración Descentralizada de Nivel Nacional.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1083 de 2015, para verificar las capacidades y competencias laborales de la persona aspirante al cargo, el Departamento Administrativo de la Función Pública como Entidad experta en la selección de personal, avala y expide el resultado satisfactorio para su nombramiento; posterior a esta etapa y en aplicación del principio de transparencia, la hoja de vida del aspirante se publica durante (3) días en la página web de la Presidencia de la República y de la Agencia Nacional de Tierras.

Que el señor **RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.585.513, cumple con los requisitos exigidos en el Manual de Funciones y Competencias Laborales para ocupar el cargo de libre nombramiento y remoción denominado Jefe de Oficina de Agencia código G1 grado 6 de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras; asimismo, obtuvo un resultado satisfactorio en la prueba realizada por Función Pública, razón por la cual su hoja de vida se publicó tanto en la página web de la Presidencia de la República como en la de la Agencia Nacional de Tierras.

Que, en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Nombrar con carácter ordinario al señor **RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.585.513, en el empleo denominado Jefe de Oficina de Agencia código G1 grado 6 de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras.

ARTÍCULO SEGUNDO: El nombramiento realizado en el artículo primero de la presente Resolución surtirá efectos fiscales a partir de la fecha de posesión del servidor.

"Por la cual se hace un nombramiento ordinario"

ARTÍCULO TERCERO: Las funciones que cumplirá el servidor serán las establecidas en las páginas 67 a 68 de la Resolución No. 20211000012796 del 1° de febrero de 2021 y sus adiciones y/o modificaciones, según corresponda para el empleo.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., el 2023-04-17

GERARDO VEGA MEDINA
Director General

Aprobó: Giselle Ingrid Pava Arias – Secretaria General
Revisó: Claudia del Pilar Romero Pardo – Subdirectora de Talento Humano
Proyectó: Lorena E. Chavarro – STH

ACTA DE POSESIÓN NÚMERO 028

FECHA: 18 DE ABRIL DE 2023

En virtud de lo dispuesto en la Resolución No. 20236100040996 del diecisiete (17) de abril 2023, por medio de la cual se hace un nombramiento ordinario en la Agencia Nacional de Tierras – ANT, se presentó el señor **RAFAEL ALBERTO RINCÓN PATIÑO,** identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.585.513, con el fin de tomar posesión del cargo de libre nombramiento y remoción denominado Jefe de Oficina de Agencia de la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, cuya asignación básica mensual es de Diez Millones Seiscientos Cincuenta y Siete Mil Quinientos Noventa Pesos ($10.657.590.oo) en el cual fue nombrado, con efectos fiscales a partir de la fecha de la firma de la presente acta.

Prestó el juramento ordenado por el artículo 122 de la Constitución Política de Colombia.

Manifestó bajo la gravedad de juramento no estar incurso en causal alguna de inhabilidad general o especial, de incompatibilidad o prohibición alguna establecida en la Ley 4 de 1992 y demás disposiciones vigentes para el desempeño de empleos públicos.

Rafael Rincon.

EL POSESIONADO

GISELLE INGRID PAVA ARIAS
Secretaria General