CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE BIENES QUE CONSTITUYEN RESERVA TERRITORIAL DEL ESTADO, IDENTIFICADOS COMO ISLAS, ISLOTES Y CAYOS DE LOS MARES DE LA NACIÓN

CONTRATO No 2029A DE 2021

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

ARRENDATARIO: **CARLOS ALBERTO VILLEGAS LINARES**
C.C. 73.086.713.

PREDIO: **ISLA MACHI**

Entre los suscritos: **CAMPO ELÍAS VEGA ROCHA**, identificado con cédula de ciudadanía número 80.350.068, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., en su calidad de Subdirector de Administración de Tierras de la Nación, nombrado mediante Resolución No. 10900 del 26 de diciembre de 2018 y posesionado mediante Acta No. 0011 del 02 de enero 2019, y en ejercicio de las facultades establecidas en la Resolución No. 8353 del 26 de junio de 2019, documentos que harán parte integral del presente contrato, actuando en nombre y representación de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)**, entidad identificada con Nit. 900.948.953-8, quien para los efectos del presente contrato se denomina la **AGENCIA**, por una parte; y por la otra, **CARLOS ALBERTO VILLEGAS LINARES,** mayor de edad, identificado con cédula ciudadanía número **73.086.713.**, actuando en nombre propio, de acuerdo con los documentos que se adjuntan para su protocolización y quién para los efectos del presente acto se denominará el **ARRENDATARIO** y cuando se refieran a ellas conjuntamente se denominarán las **PARTES**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

a) Que los terrenos baldíos, son aquellos que estando dentro del territorio Colombiano, no pertenecen a ninguna persona y por ende son de propiedad del Estado, disposición contenida en el artículo 675 de la Ley 57 de 1887 - Código Civil Colombiano: "*Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño".* **b)** Que por su parte la Ley 110 de 1912, Código Fiscal vigente, en su artículo 107, estableció que los terrenos que conforman las islas nacionales de uno y otro mar, constituyen reserva territorial del Estado y no son enajenables. A su vez, el artículo 45 del mismo estatuto, reiteró la presunción que antes estableció la Ley 70 de 1866 (artículo 4º) y luego el Código Fiscal de 1873 (artículo 878), de reputar como baldíos de propiedad nacional las mencionadas islas, siempre que no estuvieren ocupadas por poblaciones organizadas o apropiadas por particulares en virtud de títulos traslaticios de dominio, desde antes de la vigencia de las citadas normas. **c)** Que el entonces Instituto Colombiano de la Reforma Agraria — INCORA, a través de la Resolución 4698 de 27 de septiembre de 1984, declaró que las islas conocidas con el nombre de Islas del Rosario, con un área total aproximada de 384 - 3580 hectáreas, situadas alrededor de 35 kilómetros: al suroeste de Cartagena de Indias y a 5 kilómetros al noroeste del corregimiento de Barú, entre las coordenadas planas Y- 811.59 D y 820.000, X-1.614.260 y 1' 624.280 latitud norte, no han salido del patrimonio nacional y por lo tanto son baldíos que constituyen reserva territorial

del Estado. Decisión que confirmo la Resolución 4393 de 15 de septiembre de 1986. **d)** Que en aras de regular la situación de ocupación y el aprovechamiento de los bienes en mención y en cumplimiento de las prescripciones del numeral 13 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994, el Consejo Directivo del INCODER profirió el Acuerdo No. 041 de 2006, instrumento normativo que buscó regular de manera temporal el aprovechamiento y ocupación de los bienes baldíos ubicados en los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo, como una medida para conjurar la situación que imperaba en ese momento en las Islas, **e)** Que la administración de los bienes en mención ha estado bajo la responsabilidad de varias entidades. A saber, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA), la Unidad Nacional de Tierras Rurales (UNAT), el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) y, finalmente, la Agencia Nacional de Tierras (ANT). **f)** Que esta última entidad cual fue creada mediante el Decreto 2363 de 2015; como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, como máxima autoridad de las tierras de la Nación en los temas de su competencia; con el objeto de ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por Ministerio Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar, y disponer de los predios rurales de propiedad de la Nación. **g)** Que el parágrafo del artículo 38 del Decreto-ley 2363 de 2015, estableció que las referencias normativas consignadas en la Ley 160 de 1994, y demás normas vigentes, a la Junta Directiva del INCORA, o al Consejo Directivo del INCODER, relacionadas con las políticas de ordenamiento social de la propiedad, deben entenderse referidas al Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT); entidad que hoy debe cumplir con lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 12 e incisos 5 y 7 del artículo 75 de la Ley 160 de 1994, en concordancia con el numeral 11 del artículo 4 del Decreto 2363 de 2015. En el marco de estas competencias le corresponde a la Agencia Nacional de Tierras (ANT), la administración de los bienes baldíos reservados del estado, identificados como islas islotes y cayos de los mares de la nación. **h)** Que por su parte los numerales 1 y 2 del artículo 25 del Decreto 2363 de 2015, delegó a la Subdirección de Administración de Tierras, entre otras funciones, celebrar los contratos de aprovechamiento de baldíos con particulares, por delegación del Director de la Agencia. **i)** Que como consecuencia de la liquidación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER- la Agencia Nacional de Tierras (ANT), asume el cumplimiento de lo ordenado en la sentencia proferida por el Consejo de Estado, dentro del proceso con radicado No. 2003-91193-01, que ordena al INCODER (hoy Agencia Nacional de Tierras), a evaluar junto con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS), "el desarrollo de los contratos de arrendamiento a los que se refiere el Acuerdo 041 de 2006, y determinar si estos se ajustan a los Acuerdos del Instituto sobre aprovechamiento temporal de los terrenos que conforman las islas del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **j)** Que esta misma sentencia amparó la protección de los derechos colectivos a gozar de un ambiente sano, la defensa del patrimonio público, la existencia del equilibrio ecológico y el manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación y restauración, y ordenó el trabajo conjunto con autoridades públicas con competencias en el territorio y la implementación de medidas urgentes y concretas para mitigar el deterioro ambiental. **k)** Que en línea con lo anterior y con la necesidad de generar intervenciones adecuadas para la correcta administración del territorio insular, que obedezca a la realidad actual, no solo respecto de su ocupación, sino también de la complejidad social de los terrenos en mención, y que de manera especial propenda por la preservación, conservación y mantenimiento del equilibrio ecológico, bajo parámetros de sostenibilidad. El Consejo

Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), aprobó el Acuerdo 106 de 2019. *"Por el cual se establece el reglamento para que la Agencia Nacional de Tierras – ANT, administre los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación."*, instrumento normativo que derogó los Acuerdos 033 de 2005 y 041 de 2006. **l)** Que en razón a las prescripciones del Acuerdo 106 de 2019, podrá concederse el uso, goce y aprovechamiento de los bienes baldíos que constituyen reserva del Estado, bajo la modalidad de administración de uso remunerado, a través de un contrato de arrendamiento, y destinarse para uso habitacional temporal o permanente, ecoturismo o turismo de bajo impacto, investigación y para la prestación de servicios públicos, de conformidad con la zonificación y régimen de usos de los Planes de Manejo Ambiental o cualquier otro instrumento de planificación del territorio. **m)** Que el régimen de uso es factor determinante, para fijar el valor del canon de acuerdo con los porcentajes establecidos en el artículo 8 del Acuerdo 106 de 2019, sobre el avalúo catastral del inmueble, este último definido por el gestor catastral competente, vigente para el año de suscripción del contrato, el cual se actualizará en el porcentaje del incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el 1º de enero de cada año. **n)** Que la destinación del bien objeto de arrendamiento, será inmutable sin previa autorización, expresa y escrita de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), a efectos de salvaguardar la conservación y preservación del mismo, razón por la que el bien que tenga por uso habitacional, no podrá ser anunciado en plataformas o aplicaciones digitales como: AIRBNB, BOOKING. COM, entre otras. **ñ)** Que el Acuerdo 106 de 2019, aplica sólo para los terrenos que constituyen reserva territorial del Estado, es decir, que no se empleará en aquellas porciones o franjas de terreno de las islas, que de conformidad con las normas legales constituyen bienes de uso público, así como las correspondientes a las áreas del Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo. **o)** Que la Ley 80 de 1993 en su artículo 13 dispone que la normatividad aplicable a los contratos estatales es la definida particularmente en el Estatuto de Contratación y en caso de que no se haya regulado especialmente algún tipo de contratación, se acudirá a las disposiciones comerciales y civiles pertinentes. En este sentido los contratos de arrendamiento no se encuentran expresamente reglados en la Ley 80 de 1993, por lo cual atendiendo a su naturaleza y a la destinación que se le dé a los bienes dados en arrendamiento se regirán por las disposiciones de derecho civil o comercial, sin dejar a un lado los principios y normas que rigen el derecho público y la contratación estatal. Tal pauta ha sido seguida constantemente por el Consejo de Estado, como lo destaca en la Sentencia de febrero 25 de 2009 Autor Corporativo, Consejo de Estado. Sala Contencioso Administrativo. Sección Tercera Consejero Ponente, Fajardo Gómez, Mauricio en los siguientes términos: "*Como corolario de lo anterior, se tiene que si el respectivo acto puede catalogarse como civil para las partes del correspondiente contrato estatal, en primer término han de consultarse las disposiciones del Código Civil para dirimir bajo su égida cualquier controversia que el convenio suscite y sólo en ausencia de regulación expresa sobre la materia específica dentro de ese cuerpo norma», en cumplimiento de los mandatos consagrados en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887, será posible, pero entonces por vía de analogía, acudir a las normas de carácter comercial*". **p)** Que el señor Carlos Alberto Villegas Linares ha sido seleccionado para celebrar el presente acto en calidad de arrendatario, toda vez que acreditó el cumplimiento del requisito establecido en el numeral 1 del artículo 4 del Acuerdo 106 de 2019, como quiera que soportó la existencia de una relación contractual previa con una entidad predecesora de la Agencia, mediante el contrato de arrendamiento No. 028 de 2008, el cual a la fecha se encuentra vencido y ejecutado en debida forma, adicional a ello es de resaltar que se ajusta a las previsiones establecidas en el régimen normativo en cita para una contratación directa, razón por la cual no se llevó a cabo una licitación pública para la elección del contratista. q) Los **ARRENDATARIOS** aceptan de buena fe suscribir el contrato de arrendamiento, así

mismo de conformidad con la Sentencia C-097 de 7 de Marzo de 1996 de la Corte Constitucional con Magistrado Ponente Carlos Gaviria Díaz, la cual señala que: *"(…) quien detenta materialmente un terreno baldío al cual le ha incorporado mejoras o inversiones y ha sido explotado económicamente, si bien no tiene la calidad de poseedor con las consecuencias jurídicas que de tal condición se derivan, sí tiene una situación jurídica en su favor, esto es, un interés jurídico que se traduce en la expectativa de la adjudicación, la que es merecedora de la protección de las autoridades"*, por lo tanto en respeto de los derechos adquiridos son propietarios de las mejoras o inversiones realizadas en el predio los hoy **ARRENDATARIOS**, quienes han ocupado tiempo atrás el predio y realizaron mejoras sobre los mismos amparados en la confianza legítima y la buena fe, frente a este último principio se excluyen quienes tengan acto administrativo ejecutoriado donde se haya declarado su mala fe, más sin embargo se respetan los reconocimientos de buena fe realizados por cualquier entidad pública encargada de administración de los baldíos reservados de la nación que se realice de forma posterior a este. **18.** Sobre las disposiciones contractuales anteriores, el Consejo de Estado en sentencia de nulidad, radicados 11001032600020090008900 (37258) de fecha nueve (9) de junio de dos mil diez, actor: JUAN GABRIEL PARED A ALONSO, demandado, INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL (**INCODER**), Magistrado Ponente Enrique Gil Botero resolvió lo siguiente: "**primero. DECLARESE** *La nulidad del inciso primero del artículo 9 del acuerdo 041 de 2006, con fundamento en las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.* ***Segundo. DECLARASE*** *la nulidad condicionada de la expresión "En todo caso, las mejoras se reputarán de propiedad de la nación, por estar implantadas en un terreno que constituyen reserva territorial o patrimonial del Estado" contenida en la parte final del segundo inciso del artículo 9 del acuerdo 041 del 2006, en el entendido que la contradicción con el ordenamiento jurídico sólo se circunscribe al no reconocimiento de mejoras a quienes ya detentaban la condición de ocupante en el momento de expedición de la Resolución 041 de 2006, siempre y cuando estos comprueben que la posición detentada es de buena fe."* **19.** El **INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL – INCODER** hoy **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT** con el fin de tener elementos para generar una política pública contrato con la Universidad Jorge Tadeo Lozano seccional del Caribe, a través de convenios, unos insumos que permitan en el tiempo la gobernabilidad y la sostenibilidad de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario de San Bernardo, para tal fin se suscribió el convenio 620/2014 para el Fortalecimiento del Observatorio de las Islas de Rosario y de San Bernardo en la formulación del proyecto "Lineamiento para la ocupación y uso sostenible de los Archipiélagos de Nuestra Señora del Rosario y de San Bernardo". **20.** Como producto del convenio anterior, se formuló la necesidad de constituir y poner en funcionamiento la Mesa de Trabajo Insular -MTI- como una *"constancia de coordinación y facilitación de acuerdos de carácter forma, permanente y vinculante, con enfoque diferenciado de derechos, conformada por actores étnicos y económicos, arrendatarios e instituciones con el fin de garantizar el bienestar humano de las comunidades negras y de las personas que allí interactúan, manteniendo y mejorando la función ecológica de los ecosistemas en los archipiélagos de Nuestras Señora del Rosario y de San Bernardo".* ***21.*** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1981 del código civil, los bienes de la unión o de establecimiento públicos podrá ser arrendados. **r)** Que por lo antes expuesto y en ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, convienen suscribir el presente contrato de arrendamiento, de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento la **AGENCIA** , en su calidad de administradora de las tierras baldías reservadas de la Nación, y entre ellas

las que constituye reserva patrimonial o territorial de Estado, concede al **ARRENDATARIO** el uso, goce y aprovechamiento del predio denominado **ISLA MACHI**, ubicado en el archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, distrito de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural, departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en el incorporadas e identificado con la cédula catastral No. **000300000001000600000000**. **PARÁGRAFO I:** En atención al artículo 12 del Acuerdo 106 de 2019 el área de terreno objeto de arrendamiento, del predio anteriormente relacionado, es de **0 Ha + 3192.0 m2**. **PARÁGRAFO II:** Descripción de los linderos: DATUM DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS; PROYECCIÓN: CONFORME DE GAUSS KRÜGER; ORIGEN: OESTE; LATITUD: 4°35'46,3215" N; LONGITUD: 77°04'39,0285" W; NORTE: 1 000 000,000 m y ESTE: 1 000 000,000 m **PARÁGRAFO III:** Linderos Técnicos: **PUNTO DE PARTIDA.** Se tomó como punto de partida el vértice denominado como punto número 2014 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145753.952 m.E. y Y= 1618115.616 m.N., Ubicado en el sitio donde concurren las colindancias entre el predio Caracolí y Mar Caribe. **COLINDA ASÍ: NORTE:** Del punto de partida número 2014 se sigue en línea quebrada con dirección general Noreste, en una distancia de 52.2 metros pasando por los puntos 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, hasta encontrar el punto denominado con el número 2021 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145774.155 m.E. y Y= 1618159.104 m.N., lindando con el Mar Caribe. **ESTE:** Del punto número 2021 se sigue en línea quebrada con dirección general Sureste, en una distancia de 97.9 metros, pasando por el punto 2022, hasta encontrar el vértice número 2023 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145816.774 m.E. y Y= 1618071.162 m.N., lindando con el predio Isla Zaragoza. **SUR:** Del punto 2023 se sigue en línea recta con dirección general Suroeste, en una distancia de 40.2 metros, pasando por el punto 2024, hasta encontrar el vértice número 2025 de coordenadas planas Gauss Krüger X= 1145784.634 m.E. y Y= 1618046.957 m.N., lindando con el predio Isla Mariana. **OESTE:** Del punto número 2025 se sigue en línea quebrada con dirección general Noreste y en una distancia de 76.5 metros, pasando por los puntos 2026, 2027 y 2028, hasta encontrar el punto número 2014 de coordenadas conocidas y encierra el polígono, lindando con el predio Caracolí.

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

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

del presente contrato, para presentar ante la **AGENCIA** el respectivo documento de manejo ambiental, y/o plan de manejo ambiental y/o el documento que le permita acreditar el cumplimiento a los lineamientos para el manejo ambiental, de acuerdo a la destinación o uso que sobre el bien objeto de arrendamiento se desarrolle, junto con el respectivo acto administrativo expedido por la corporación autónoma regional de competencia o la entidad que haga sus veces, a través del cual se avale el documento en mención y en el que se constate el manejo y adecuado tratamiento de las aguas residuales domésticas. Allí mismo deberá contemplar el manejo adecuado de residuos sólidos, gestión integral de los residuos peligrosos, estos cuando aplique, y/o residuos generados por actividades de demolición y construcción; velar por los estándares de cumplimiento de las emisiones y ruido de las plantas de generación de energía, así como la conservación y preservación de los relictos de bosque y los ecosistemas de manglar existentes en la zona. Todo lo anterior deberá estar en sintonía con lo establecido en las normas ambientales vigentes para cada una de las actividades anteriormente señaladas. **PARÁGRAFO IV:** En caso de que se presenten situaciones que le impidan al arrendatario cumplir con el requisito aquí establecido en el término inicial de un año, la AGENCIA podrá ampliar el término por seis meses más, previa solicitud del ARRENDATARIO en la que se demuestren las circunstancias objetivas y razonables que sin obedecer a retardos en el inicio del trámite o a causas atribuibles a su mala gestión, le hayan impedido dar cumplimiento al requisito de presentación del documento de manejo ambiental, y/o plan de manejo ambiental y/o el documento que le permita acreditar el cumplimiento a los lineamientos para el manejo ambiental. **PARÁGRAFO V:** Si la destinación del bien, está orientada al ejercicio de actividades de ecoturismo y turismo de bajo impacto, estas deberán desarrollarse de manera formal, es decir, con los permisos, licencias, autorizaciones y cumpliendo con los requisitos que exige la ley, entre ellos, el registro nacional de turismo o aquel que lo modifique, sustituya o derogue. **PARÁGRAFO VI:** El bien que tenga por destinación uso habitacional, no podrá ser rentado, alquilado o desarrollar actividades de pasadía, o aquellas que se relacionen con ecoturismo y turismo de bajo impacto. En consecuencia de ello, no deberá estar anunciado en plataformas o aplicaciones digitales, tales como, AIRBNB, BOOKING. COM, entre otras; so pena de dar inicio al respectivo procedimiento que declare el incumplimiento del contrato. **PARÁGRAFO VII:** En caso que se pretenda un cambio sobre la destinación del predio, el **ARRENDATARIO,** previamente, deberá presentar solicitud ante la **AGENCIA,** acompañada de la documentación que estime pertinente para su estudio. Cambio que será facultativo de la **AGENCIA** y que en caso de ser aceptado, deberá constar por escrito, en documento de modificación contractual, el cuál contendrá las nuevas obligaciones que surgen para el **ARRENDATARIO**, así como el recalculo del valor del canon mensual y demás términos contractuales que apliquen para la destinación ecoturística o turística de bajo impacto.

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

donde se detalle estado del mismo, de las mejoras y sus necesidades de mantenimiento, para tal fin el **ARRENDATARIO** prestará su colaboración.

CUARTA. - PRECIO DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y OPORTUNIDAD: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la **AGENCIA** por el uso, goce y aprovechamiento del bien baldío objeto de arrendamiento, la suma mensual de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE., ($2.428.500).** El canon mensual será pagado por el **ARRENDATARIO** de manera anticipada, efecto para el cual deberá consignarlo dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período, en el Banco Davivienda, a través del convenio "Arrendamiento Islas del Rosario y San Bernardo" No. 1307628 o por el botón de pagos en línea, indicando el número y vigencia del contrato y el titular del mismo. **PARÁGRAFO I:** El **ARRENDATARIO** deberá enviar copia del soporte de pago a la Subdirección Administrativa y Financiera de la **AGENCIA**, por medio del correo electrónico islasdelrosario@ant.gov.co, indicando el número y vigencia del contrato, nombre del predio e identificación del **ARRENDATARIO. PARÁGRAFO II:** La inobservancia de lo establecido en la presente clausula, total o parcial, se tendrá como falta a las obligaciones que le asisten al **ARRENDATARIO** y será causal de terminación del contrato, previo proceso administrativo que lo declare. **PARÁGRAFO III:** No habrá lugar a modificar la fecha de pago del canon de arrendamiento, aun cuando, por tolerancia de la **AGENCIA**, se reciba el mismo por fuera del plazo establecido en la presente clausula.

QUINTA. - FIJACIÓN DEL CANON E INCREMENTOS: El canon de arrendamiento corresponde al monto equivalente al **DOS POR CIENTO (2%)** sobre el valor del avalúo catastral del bien baldío objeto de arrendamiento vigente a la fecha de firma del presente documento contractual, establecido por el gestor catastral competente. Canon que se actualizará el 1º de enero de cada año subsiguiente y hasta la terminación del contrato, en la misma porción en que incremente el índice de precios al consumidor (IPC) del año calendario inmediatamente anterior de aquél en que deba efectuarse el reajuste. **PARÁGRAFO I:** El porcentaje que se emplea sobre el avaluó catastral del bien, para la suscripción del presente contrato, se fija según los parámetros instituidos en el artículo 8 del Acuerdo 106 de 2019, en consonancia con la **CLÁUSULA SEGUNDA** del presente contrato, es decir, de acuerdo con la destinación o uso del bien. **PARÁGRAFO II:** Al suscribir este contrato el **ARRENDATARIO** queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en el mismo y que han de operar durante su vigencia. **PARÁGRAFO III:** El **ARRENDATARIO** pagará el canon de arrendamiento más el Impuesto al Valor Agregado (IVA), acorde con el porcentaje que establezca la ley tributaria vigente, es decir, el **19 %** o aquel que se modifique, sustituya o derogue. 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 IV:** En el evento de presentarse una actualización catastral sobre el bien objeto de arrendamiento por parte del gestor catastral competente, que modifique su estimación o valor, la **AGENCIA como administradora del predio dará traslado de este al ARRENDATARIO por el término de cinco (5) días para que presente los argumentos en caso de considerar necesario su revisión ante el gestor catastral competente,** la **AGENCIA** solicitara la revisión de conformidad con los argumentos presentados por el **ARRENDATARIO** y con la ejecutoria del acto administrativo del nuevo avalúo catastral procederá a realizar el respectivo ajuste a la base de determinación del canon a fin de variar la contraprestación señalada en la **CLÁUSULA CUARTA** del presente contrato según corresponda y sin efectos retroactivos, aplicando las prescripciones contenidas en el artículo octavo (8°) del Acuerdo 106 de 2019. Para lo anterior, una vez en firme la actualización catastral y de no haberse presentado

objeciones al valor del avalúo por errores de área o identificación del predio y/o cualquier otra razón que estime la Agencia, ésta última comunicará el ajuste del canón al arrendatario y su aplicación a partir del mes siguiente al que se envíe la comunicación. **PARÁGRAFO V:** Previo a un proceso de actualización catastral la **AGENCIA** establecerá una mesa de trabajo con los arrendatarios y/o sus representantes, a fin de conocer cuáles son las variables que consideran importante, deben tenerse en cuenta en un eventual proceso de actualización catastral. Una vez se lleve a cabo la reunión en mención la **AGENCIA** gestará un espacio con el IGAC, para presentarle de manera respetuosa y a título de sugerencia las variables y/o aspectos que, por las condiciones especiales de los predios ubicados en el territorio insular, se concluyen pertinentes y que en consecuencia deberían contemplarse y/o incluirse para establecer la plantilla de zonas homogéneas y o demás instrumentos a aplicar en un eventual proceso de actualización catastral. Lo anterior no implica un compromiso de la **AGENCIA**, ya que el desarrollo de los procesos catastrales son única y exclusivamente competencia del IGAC, la **AGENCIA** sugerirá al IGAC tener en consideración 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 **PARÁGRAFO IV:** En el evento de presentarse una actualización catastral sobre el bien objeto de arrendamiento por parte del gestor catastral competente, que modifique su estimación o valor, la **AGENCIA** procederá a realizar el respectivo ajuste a la base de determinación del canon a fin de variar la contraprestación señalada en la **CLÁUSULA CUARTA** del presente contrato según corresponda y sin efectos retroactivos, aplicando las prescripciones contenidas en el artículo octavo (8°) del Acuerdo 106 de 2019. Para lo anterior, una vez en firme la actualización catastral y de no haberse presentado objeciones al valor del avalúo por errores de área o identificación del predio y/o cualquier otra razón que estime la Agencia, ésta última comunicará el ajuste del canón al arrendatario y su aplicación a partir del mes siguiente al que se envíe la comuicación. **PARÁGRAFO V:** Previo a un proceso de actualización catastral la **AGENCIA** establecerá una mesa de trabajo con los arrendatarios y/o sus representantes, a fin de conocer cuáles son las variables que consideran importantes deben tenerse en cuenta en un eventual proceso de actualización catastral. Una vez se lleve a cabo la reunión en mención la **AGENCIA** gestará un espacio con el IGAC, para presentarle de manera respetuosa y a título de sugerencia las variables y/o aspectos que por las codiciones espaciales de los predios ubicados en el territorio insular, se concluyen pertinentes y que en consecuencia deberían contemplarse y/o incluirse para establecer la plantilla de zonas homogéneas y o demás instrumentos a aplicar en un eventual proceso de actualización catastral. Lo anterior no implica un compromiso de la AGENCIA, ya que el desarrollo de los procesos catastrales son única y exclusivamente competencia del IGAC.

SEXTA. – PLAZO DEL CONTRATO: El término de duración del presente contrato es de ocho (8) años, contados a partir de su suscripción. **PARÁGRAFO I:** El plazo señalado en la presenta cláusula no es susceptible de prórrogas. **PARÁGRAFO II:** 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 del principio en mención.

SÉPTIMA- RENOVACIÓN DEL CONTRATO: La **AGENCIA** renovará el presente contrato, en consonancia con las prescripciones contenidas en el Acuerdo 106 de 2019 y sus Lineamientos, una vez vencido el plazo inicialmente pactado siempre y cuando el **ARRENDATARIO** acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin, entre

ellos, el cabal e integral cumplimiento de las obligaciones del presente contrato y no haber incurrido en ninguna de las prohibiciones señaladas en el mismo. **PARÁGRAFO**: El **ARRENDATARIO** deberá allegar, a través del correo electrónico islasdelrosario@ant.gov.co, con una antelación no inferior a tres (3) meses al vencimiento del plazo señalado en la **CLÁUSULA SEXTA**, una solicitud formal junto con los documentos que estime pertinentes para acreditar los requisitos exigidos.

OCTAVA.- OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO: **a)** Cumplir lo previsto en los estudios previos y/o especificaciones esenciales del contrato, según corresponda, así como en la propuesta presentada, esta última cuando aplique. **b)** Acatar la Constitución, la ley, las normas legales y procedimentales establecidas por el gobierno nacional y demás disposiciones pertinentes. **c)** Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales. **d)** Colaborar con la **AGENCIA** para que el objeto contratado se cumpla y que sea de la mejor calidad. **e)** Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el supervisor o interventor. **f)** Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta, en los casos en que aplique. **g)** Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al supervisor del contrato, según corresponda. **h)** Guardar total reserva de la información que obtenga en desarrollo del objeto contractual, ya que es de propiedad de la Entidad, salvo requerimiento de autoridad competente. **i)** Dentro del término que se establezca en el contrato, constituir las garantías pactadas en el mismo. **j)** Atender los requerimientos que presente la supervisión para la ejecución del objeto contractual. **k)** Responder por la salvaguarda y preservación del bien objeto del contrato. **l)** Responder por sus actos u omisiones en ejecución del contrato, cuando con ello cause perjuicios a la administración o a terceros.

NOVENA. – OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO: Son obligaciones del **ARRENDATARIO**, además de las que por ley le corresponden, las siguientes: **a)** Suscribir el acta de recibo y entrega del predio; en la cual se consignarán los aspectos relevantes del mismo, entre otros, identificación, ubicación, áreas, linderos, estado y destinación, entendida esta última como la actividad y/o los usos permitidos a desarrollar en el bien. **b)** Constituir la póliza de cumplimento que se determina en el contrato y renovar la misma por anualidad. Así mismo, deberá mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato, de conformidad con los términos establecidos. **c)** Pagar oportunamente el canon de arrendamiento, el incremento anual del mismo, tasas y contribuciones que se causen sobre el bien, en específico el IVA, en la forma convenida. **d)** Remitir mensualmente a la Subdirección Administrativa y Financiera de la Agencia, copia de los pagos efectuados por concepto de: canon de arrendamiento, IVA, servicios públicos, en el evento de tenerlos, y demás contribuciones a que haya lugar. **e)** Destinar el bien baldío reservado, objeto de arrendamiento, durante la vigencia del contrato, única y exclusivamente a la actividad y/o a los usos contemplados y establecidos en la **CLÁUSULA SEGUNDA** del presente contrato. **f)** Si la destinación del bien, está orientada al ejercicio de actividades de ecoturismo y turismo de bajo impacto, estas deberán desarrollarse de manera formal, es decir, con los permisos, licencias, autorizaciones y cumpliendo con los requisitos que exige la ley, entre ellos, el registro nacional de turismo o aquel que lo modifique, sustituya o derogue. **g)** Mantener el predio en buen estado, sin tener en cuenta el deterioro natural proveniente del tiempo y de su uso legítimo. **h)** Realizar solamente labores de adecuación, reposición o mejora, así como reparaciones locativas y necesarias, de acuerdo con lo definido en las resoluciones 1610 del 2005 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS) y la 0163 del 2009 proferida por Parques Nacionales Naturales (PNN), o aquellas que las modifiquen, sustituyan o deroguen **i)** Asumir los costos de las labores de adecuación, reposición o mejora que requiera el bien entregado en

arriendo, de manera que pueda restituirlo en las mismas condiciones en que le fue entregado. Incluyendo aquellas que deban realizarse atendiendo disposiciones de carácter ambiental. Así mismo, reparará a su costa los daños que se ocasionen al predio por su responsabilidad o la de sus dependientes. **j)** Permitir que la **AGENCIA** inspeccione el bien en cualquier momento, para efectos de verificar el estado físico del mismo o de constatar el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO**, o de adelantar cualquier otra acción en el marco de la administración realizada por esta. **k)** Abstenerse de ejercer actividades ilícitas en el bien, que en virtud del contrato se le confía, o utilizarlo para tales fines. **l)** Dar el manejo y adecuado tratamiento a las aguas residuales, de acuerdo con los lineamientos de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE, o en su defecto tramitar y obtener el permiso de vertimiento para las aguas domésticas generadas, y garantizar el buen estado y operación del sistema de tratamiento. **m)** Aplicar las disposiciones de separación, manejo y entrega de los residuos sólidos, definidas por el Distrito en su Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS). **n)** Cumplir con la gestión integral de los residuos peligrosos y/o generados por actividades de demolición y construcción, según los lineamientos de la normatividad vigente que contemplan la separación, manejo y entrega de los desechos. **ñ)** Velar por el cumplimiento de los estándares de emisiones atmosféricas contaminantes y de ruido, esta última asociada con las plantas de generación de energía, según lo establecido en la normatividad ambiental vigente. **o)** Dar cumplimiento a la reglamentación específica de uso que se define en el Plan de Manejo del Área Marina Protegida. **p)** Contribuir con los objetivos de conservación del Área Marina Protegida (AMP) y del Parque Nacional Natural Corales del Rosario y de San Bernardo. **q)** Respetar los terrenos de bajamar, playas y demás bienes de uso público. **r)** **El ARRENDATARIO** se hará responsable de las sanciones administrativas que impongan los entes correspondientes, por el incumplimiento a las normas ambientales y demás disposiciones, propias de la actividad desarrollada en el bien dado en arrendamiento, sin que implique una renuncia al derecho de impugnar los actos mediante los recursos de ley o el medio de control respectivo **s)** Vigilar y custodiar el predio entregado a título de arrendamiento, así como evitar que el mismo sea invadido, ocupado o perturbado por terceros y en caso de ocurrir cualquier afectación sobre la tenencia del mismo, deberá informar a la **AGENCIA** de manera inmediata, sin dejar de lado los trámites previstos en la ley para la protección de sus derechos y de la **AGENCIA**. por medio de este instrumento la agencia faculta al **ARRENDATARIO** a instaurar la querrella para el inicio de la acción de policia en caso de una perturbación, obligándose a citar a la **AGENCIA** al procedimiento correspondiente **t)** Dar cumplimiento al documento de manejo ambiental, y/o plan de manejo ambiental y/o el documento que le permita acreditar el cumplimiento a los lineamientos para el manejo ambiental exigidos por la respectiva Corporación Autónoma Regional, a las normas ambientales sobre la conservación de los recursos naturales y medio ambiente, así como también a las prescripciones contenidas en el Decreto - ley 2811 de 1974, Ley 99 de 1993, y Ley 165 de 1994, o aquellas que las sustituyan, modifiquen o deroguen. **u)** Atender las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones hechas por la **AGENCIA**. **v)** No incurrir en las prohibiciones establecidas en el presente contrato, ni en las conductas tipificadas en los artículos 328 al 339 del Código Penal, Ley 599 de 2000, o aquellas que las modifiquen, sustituyan o deroguen, por cuanto afectan los recursos naturales y el medio ambiente. **w)** Las obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. **x**) El **ARRENDATARIO** deberá actualizar y reportar por escrito a la **AGENCIA** los cambios que sobre vengan en sus datos de contacto y demás, en especial los relacionados en la cláusula **TRIGÉSIMA SÉPTIMA** del presente contrato, efecto para el cual deberá hacerlo por escrito. **y)** Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto contractual.

DÉCIMA.- GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO: Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones, que recaen sobre el **ARRENDATARIO** en el presente contrato, y de amparar los perjuicios contractuales que puedan derivarse de su incumplimiento, el **ARRENDATARIO** tendrá un término de un mes, contados a partir de la suscripción del presente contrato, para constituir una póliza de cumplimiento a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT)**, con Nit 900.948.953-8, que contenga el siguiente amparo: · **CUMPLIMIENTO**: Por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor total del contrato anualizado, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más, por anualidad. **PARÁGRAFO I:** La vigencia del citado amparo o de la póliza misma, debe iniciar desde la fecha de suscripción del contrato hasta el treinta y uno (31) de diciembre de ese mismo año y deberá ser prorrogada al vencimiento de cada anualidad, es decir, del primero (1°) de enero al treinta y uno (31°) de diciembre de cada año, hasta el vencimiento del plazo de ejecución del contrato, en cada proceso de renovación se deben incluir los cuatro meses adicionales. **PARÁGRAFO II:** El **ARRENDATARIO** está en la obligación de renovar la póliza establecida en el presente contrato, razón por la cual deberá renovarla cada anualidad durante la vigencia del contrato y ampliar la cobertura según el incremento de los valores pactados. **PARÁGRAFO III:** La no constitución de la garantía o su no renovación será causal de terminación del contrato.

DÉCIMA PRIMERA. –OBLIGACIONES DE LA AGENCIA: a) Entregar el inmueble, mediante la suscripción de un acta, acorde a lo establecido en la **CLAUSULA TERCERA** del presente contrato. **b)** permitir que el **ARRENDATARIO** use y goce el bien de acuerdo al objeto contractual y su destinación. **c)** Exigir la devolución del bien en las condiciones en que lo entrego, 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 el mismo o en la ley. **d)** Ejercer la supervisión sobre el cumplimiento de las obligaciones del **ARRENDATARIO** previstas en este contrato y en las normas vigentes, a través de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, o quien haga sus veces o a quien se delegue. Quien contará con el apoyo de la Subdirección Administrativa y Financiera. **e)** Recibir el canon de arrendamiento en la forma pactada. Si por alguna razón cambiase el número de cuenta para la consignación respectiva, la **AGENCIA** se obliga a informar de este hecho de manera oportunamente y por escrito al **ARRENDATARIO. f)** 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. **g)** Respetar y proteger los derechos del **ARRENDATARIO**, facilitando la materialización de los derechos derivados de este contrato. **h)** hacer el estudio de los proyectos que presente el **ARRENDATARIO,** enfocados a la realización de obras para la protección del predio y su sostenibilidad ambiental: recursos que podrán ser compensados bajo los términos establecidos en los artículo 9, 10 y 11 del Acuerdo 106 de 2019, es decir, mediante pagos en especie. **i)** Los fondos o recursos económicos que se generen por los cánones de arriendo, serán administrados por la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que a su cargo tenga o asuma el control de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, **k)** Las demás obligaciones consagradas en el Capítulo II, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil. **l)** Las demás que se deriven para el efectivo cumplimiento del objeto del contrato. **j)** Dar aviso a las autoridades administrativas y de policía cuando haya lugar a ello, para la protección del predio.

DÉCIMA SEGUNDA.- DECLARACIONES DEL ARRENDATARIO: El **ARRENDATARIO** hace las siguientes declaraciones: **a)** Conoce y acepta los documentos del proceso. **b)** Tuvo

la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones respecto de los documentos del proceso, así mismo declara que recibió por parte de la **AGENCIA** respuesta oportuna a cada uno de sus requerimientos. **c)** Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato. **d)** Acepta que al precio del canon de arrendamiento, se le aplique el incremento anual del mismo, el valor de todos los gastos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato. **e)** Manifiesta que al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad. **f)** Está plenamente notificado de todos los reajustes automáticos, pactados en el presente contrato y que han de operar durante su vigencia, recordando la obligación de la **AGENCIA** de poner en conocimiento del **ARRENDATARIO** los nuevos avalúos que realice el gestor catastral sobre los predios. **g)** Que el **ARRENDATARIO** de manera unilateral manifiesta su propiedad respecto de las mejoras que reposan o se encuentran en el bien objeto de arrendamiento. **h)** Que no obstante las declaraciones hechas por el **ARRENDATARIO** e incluidas en el cuerpo del contrato la **AGENCIA** adelantará los procedimientos administrativos que sean requeridos

DÉCIMA TERCERA. - PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO: a) Permanecer en el predio, luego de vencido el término de duración del presente contrato. **b)** Implantar, sin previa, expresa y escrita autorización de la **AGENCIA**, construcciones nuevas en el predio objeto de arrendamiento o intervenir las ya existentes en el mismo, a fin de aumentar los índices de áreas y/o sus volúmenes. **c)** Cambiar la destinación del bien, sin previa, expresa y escrita autorización de la **AGENCIA**. **d)** Realizar prácticas que desmejoren los suelos o edificaciones e instalaciones del inmueble objeto del presente contrato. **f)** 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. **g)** Incurrir en las conductas tipificadas en el Código Penal - Ley 599 de 2000, relacionadas con los delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente, contenidas en los artículos 238 al 239 B, de la norma en cita, o demás normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen. **h)** Las demás que se deriven del presente instrumento y de la ley. **i)** Si bien objeto de arrendamiento tiene por destinación uso habitacional, este no podrá ser rentado, alquilado o desarrollar actividades de pasadía, o aquellas que se relacionen con ecoturismo y turismo de bajo impacto. En consecuencia de ello, no deberá estar anunciado en plataformas o aplicaciones digitales, tales como, AIRBNB, BOOKING. COM, entre otras; so pena de dar inicio al respectivo procedimiento que declare el incumplimiento del contrato. **j)** Ser objeto de sanciones administrativas por parte de los entes correspondientes, por el incumplimiento a las normas ambientales y demás disposiciones propias de la actividad desarrollada en el bien objeto del contrato.

DÉCIMA CUARTA- CESIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato podrá ser cedido a personas naturales o jurídicas, siempre y cuando estas acrediten el cumplimiento de los requisitos o condiciones exigidos, y previa autorización, expresa y escrita de la **AGENCIA,** so pena de incurrir en incumplimiento y en consecuencia dar lugar a la terminación anticipada del presente contrato de arrendamiento, y a la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de requerimientos de ninguna clase, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO. PARÁGRAFO I:** Para efectos de autorizar o no la cesión del contrato, se aplicará el procedimiento establecido en los lineamientos del Acuerdo 106 de 2019 y el **ARRENDATARIO** deberá encontrarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones, en especial con el pago del canon de arrendamiento. Igualmente no deberá estar inmerso en ningún proceso administrativo sancionatorio de carácter ambiental, urbanístico o cualquier otro procedimiento que atente contra la integridad del bien. **PARÁGRAFO II:** La cesión del

contrato será por el término restante del contrato original, el cual podrá ser renovado conforme a las prescripciones del artículo 18 del Acuerdo 106 de 2019. **PARÁGRAFO III:** En caso de muerte del **ARRENDATARIO**, los causahabientes o herederos interesados, previa solicitud, expresa y escrita podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del presente contrato, hasta el vencimiento del mismo, para el efecto la **AGENCIA** requerirá todos los documentos necesarios para constatar la calidad de herederos, adicional a ello solicitará escrito idóneo y bajo la gravedad de juramento, en el que concurran todos los herederos o por lo menos quien o quienes lo hacen, cuentan con el aval o anuencia de los demás, de lo contrario la **AGENCIA** podrá rescindir unilateralmente el contrato. **PARÁGRAFO IV:** Tratándose de personas jurídicas, si el **ARRENDATARIO** es objeto de fusión, supresión, transformación, liquidación o escisión, la **AGENCIA** deberá conocer previamente las condiciones de esa operación y autorizar la cesión del mismo, ahora, si dicha situación se presenta respecto de la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT),** se le dará a conocer al **ARRENDATARIO** las condiciones de esa operación, en su respectiva oportunidad.

DÉCIMA QUINTA.- SUBARRIENDO Y/O SUBCONTRATACIÓN: El subarriendo y la subcontratación están prohibidos. No obstante, la subcontratación será viable para aquellos casos en que la destinación del bien este orientada al ecoturismo y/o turismo de bajo impacto, actividades que deberán desarrollarse de manera formal, es decir, cumpliendo con los requisitos ley, tales como el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, y el modelo de desarrollo sostenible, sus planes de manejo y demás instrumentos que lo desarrollen, o aquellas normas que las modifiquen, sustituyan o deroguen. Bajo este contexto, se puede subcontratar la operación de dichas actividades, previa comunicación a la **AGENCIA**, sin que esto implique una transferencia de responsabilidades sobre el titular del contrato, pues el **ARRENDATARIO** sigue siendo el responsable del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas en el presente contrato, así como el titular de las sanciones y responsabilidades a que haya lugar.

DÉCIMA SEXTA.- INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTO DE INTERESES: El **ARRENDATARIO** al suscribir el presente contrato declara, bajo la gravedad de juramento, no hallarse incurso en ninguna inhabilidad, incompatibilidad legal o conflicto de interés, para contratar con la **AGENCIA. PARÁGRAFO:** En caso de sobrevenir alguna inhabilidad, incompatibilidad legal o conflicto de interés con posterioridad, se procederá en la forma establecida en el artículo 9 de la Ley 80 de 1993.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: La **AGENCIA** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni por hurtos o siniestros causados por incendios, inundaciones o terrorismo, o cualquiera proveniente de fuerza mayor y/o caso fortuito; tampoco asume la **AGENCIA** responsabilidad alguna, si las autoridades en cumplimiento de normas vigentes o futuras, no permiten al **ARRENDATARIO** dar al predio la destinación referida en la **CLÁUSULA SEGUNDA (2)** de este contrato, pues es responsabilidad exclusiva del **ARRENDATARIO** el uso y licencias que el mismo requiere para su funcionamiento.

DÉCIMA OCTAVA. - FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS: El **ARRENDATARIO** asume los costos de funcionamiento y operación de las construcciones, edificaciones e instalaciones que se encuentren en el bien objeto de arrendamiento y si fuere el caso se encargará de contratar, bajo su cuenta y riesgo, el personal necesario para el efecto, sin que ello implique una sustitución de la posición contractual, ya que se limitará sólo a la operación del bien. El

ARRENDATARIO no podrá implantar, bajo ningún motivo, sin previa, expresa y escrita autorización de la **AGENCIA**, construcciones nuevas en el predio objeto de arrendamiento o intervenir las ya existentes en el mismo, a fin de aumentar los índices de áreas y/o sus volúmenes. **PARÁGRAFO I:** Las labores de adecuación, reposición o mejora, así como reparaciones locativas y necesarias de cualquier clase que quisiera o requiera hacer el **ARRENDATARIO** en el bien, serán por su cuenta, incluidas aquellas que deban realizarse atendiendo las disposiciones de carácter ambiental. Las citadas intervenciones deben llevarse a cabo previa, expresa y escrita autorización de la **AGENCIA**. Sin embargo en los casos en que se requieran realizar adecuaciones urgentes o necesarias, por verse comprometida la integridad física del **ARRENDATARIO** o sus ocupantes, estas podrán llevarse a cabo; evento que deberá comunicarse a la **AGENCIA** de manera inmediata, aportando el registro fotográfico de las labores realizadas y la justificación de la urgencia. **PARÁGRAFO II:** Para llevar a cabo las labores de adecuación, reposición o mejora, así como reparaciones locativas y necesarias, el **ARRENDATARIO** debe acatar los planes de manejo ambiental. Y en las situaciones que se requieran permisos, licencias, concesiones o autorizaciones, deberá obtenerlos previamente, ante la autoridad que corresponda.

DÉCIMA NOVENA. - PAGO EN ESPECIE: El **ARRENDATARIO**, previa autorización, expresa y escrita de la **AGENCIA**, podrá ejecutar, en el predio, construcciones necesarias para su preservación, conservación y sostenibilidad ambiental, tales cómo, obras de protección costera y todas aquellas orientadas a proteger el recurso biológico. Dichas obras podrán ser aplicadas a los valores mensuales futuros por el uso del predio, hasta por un monto equivalente al 75% del valor mensual del pago por el uso previsto en el contrato, siempre y cuando el **ARRENDATARIO** se encuentre al día en sus pagos. **PARÁGRAFO:** Para lo anterior, se atenderán las disposiciones establecidas en los artículos 9, 10 y 11 del Acuerdo 106 de 2019, ya que allí se indican los requisitos y el procedimiento que debe seguirse para su efectiva aplicación.

VIGÉSIMA. - RESPONSABILIDAD E INDEMNIDAD: El **ARRENDATARIO**, mantendrá indemne a la **AGENCIA** contra todo reclamo, demanda, acción legal, administrativa o fiscal, que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por el **ARRENDATARIO**, su personal o dependientes, durante la ejecución del del presente contrato de arrendamiento. En caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra la **AGENCIA** por asuntos, que según el presente contrato sean responsabilidad del **ARRENDATARIO**, se le comunicará lo más pronto posible a este último, para que por su cuenta adopte, oportunamente, las medidas previstas por la ley, para mantener indemne a la **AGENCIA,** caso en el cual el **ARRENDATARIO** adelantara los trámites para llegar a un arreglo del conflicto. Si el **ARRENDATARIO**, no atendiere lo aquí previsto y le tocare asumir la defensa directamente a la **AGENCIA**, el **ARRENDATARIO** pagará todos los gastos en que se incurra por tal motivo. Si no lo hiciere, la **AGENCIA** podrá utilizar cualquier otro medio legal, para conminar su cumplimiento.

VIGÉSIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL: De conformidad con lo establecido en la ley, el presente contrato podrá ser terminado, modificado e interpretado unilateralmente, en virtud de los principios y normas que rigen el derecho público y la contratación estatal, previo proceso administrativo que lo declare, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR SOLICITUD DE LA AGENCIA: Son causales para que la **AGENCIA** declare la terminación unilateral del contrato y exigir la inmediata restitución del inmueble, previo agotamiento de

un procedimiento administrativo que garantizará el debido proceso y el derecho de defensa del **ARRENDATARIO**, sobre el cual el acto que declara la terminación procederá recurso de reposición. La terminación unilateral del contrato procederá cuando ocurra al menos uno de los siguientes eventos: **a)** La no cancelación, por parte del **ARRENDATARIO,** de las rentas, reajustes, impuestos, tasas y contribuciones, o cuando estas se paguen sin atender los términos y formas acordadas en el presente contrato. **b)** El subarriendo total o parcial del bien. **c)** El cambio de uso o destinación del predio, sin previa, expresa y escrita autorización de la **AGENCIA**. **d)** La incursión reiterada del **ARRENDATARIO** en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana, en especial a los vecinos del sector, o cuando se destine el inmueble, para actos delictivos o que impliquen contravenciones, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. **e)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones en el bien objeto del contrato, sin previa, expresa y escrita autorización de la **AGENCIA f)** La destrucción total o parcial del bien objeto del contrato, o de las mejoras, construcciones y edificaciones allí ubicadas, por parte del **ARRENDATARIO** y por los daños que se ocasionen al predio por su responsabilidad y/o la de sus dependientes. **g)** Cuando el **ARRENDATARIO** incumpla cualquiera de las obligaciones o incurra en las prohibiciones señaladas en el presente contrato y en los casos estipulados por la ley. **h)** No dar cumplimiento a las normas ambientales vigentes, así como a las normas y disposiciones ambientales establecidas en el documento de manejo ambiental que esa establezca. **i)** La terminación del contrato por vencimiento de su vigencia o renovaciones, operará de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o privado, a los cuales renuncia expresamente el **ARRENDATARIO**. **j)** La no constitución de la garantía o su no renovación. **k)** Las demás previstas en la Ley.

VIGÉSIMA TERCERA.- RESTITUCIÓN DEL BIEN BALDÍO RESERVADO: El **ARRENDATARIO** se compromete para con la **AGENCIA** a restituir o devolver el bien baldío reservado, objeto de arrendamiento, en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimo, una vez haya vencido el plazo de ejecución del contrato o cuando concurran otras causales de terminación previstas en el mismo o en la Ley. **PARÁGRAFO I:** Para los efectos de la devolución del bien, objeto de arrendamiento, por parte del **ARRENDATARIO**, este deberá suscribir la respectiva acta de restitución, en la que se deje constancia del inventario y el estado del bien. Una vez recibido a satisfacción el predio por todo concepto, la **AGENCIA** entregará al **ARRENDATARIO** el correspondiente paz y salvo. **PARÁGRAFO II:** 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 bien.

VIGÉSIMA CUARTA.- ABANDONO DEL BIEN BALDÍO: El **ARRENDATARIO** autoriza de manera expresa e irrevocable a la **AGENCIA** para ingresar al predio y recuperar su tenencia, con el sólo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro, el desmantelamiento del mismo o su indebida ocupación por terceros, lo anterior en el evento que por cualquier causa o circunstancia el bien permanezca abandonado o deshabitado por el término de seis (6) meses o más.

VIGÉSIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato será ejercida por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), a través de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, de acuerdo a las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 2 del artículo 25 del Decreto 2363 de 2015 , en consonancia con la Resolución No. 8353 del 26 de junio de 2019, para que realice un seguimiento técnico y administrativo sobre el cumplimiento del contrato, dependencia que contará con el apoyo de la Subdirección Administrativa y Financiera, para los aspectos contables y financieros. **PARÁGRAFO I:** A

fin de ejercer la supervisión del presente contrato, se aplicarán las disposiciones establecidas por la Agencia Nacional de Tierras (ANT), o quien haga sus veces, en su manual de interventoría y supervisión, así como en su manual de contratación, incluyendo las que al respecto trae la Ley 1474 de 2011 y las demás normas establecidas sobre la materia, o aquellas que las modifiquen, sustituyan o deroguen. **PARÁGRAFO II:** El **ARRENDATARIO** debe permitir que la **AGENCIA** visite o inspeccione el predio objeto de arrendamiento, para verificar el estado físico del mismo y/o constatar el cumplimiento de las obligaciones que recaen sobre el **ARRENDATARIO**.

VIGÉSIMA SEXTA.- FUNCIONES DEL SUPERVISOR: a) Vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado. **b)** Supervisar el cumplimiento idóneo y oportuno de las obligaciones contraídas por el **ARRENDATARIO**. **c)** Realizar un seguimiento técnico y administrativo, entorno al cumplimiento del objeto del contrato. **d)** Verificar el uso y estado del bien baldío reservado de la Nación y hacer las observaciones pertinentes, en los casos que sea necesario. **e)** Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el **ARRENDATARIO,** que se relacionen con las funciones a su cargo. **f)** Poner en conocimiento a la administración sobre cualquier irregularidad, falla o incumplimiento del **ARRENDATARIO**, con el fin de que se adopten las medidas correctivas del caso. **g)** Prestar la colaboración al arrendatario, para la obtención de licencias y solicitudes ante las autoridades, en los casos en que se requiera autorización por parte del propietario, para el inicio de los trámites.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. APOYO A LA SUPERVISIÓN: La Subdirección Administrativa y Financiera realizará el apoyo a la supervisión financiera y contable del presente contrato, en razón a su idoneidad en sus funciones misionales, para lo cual le corresponde: **a)** Hacer seguimiento al cumplimiento del pago del canon de arrendamiento. **b)** Efectuar las conciliaciones de los pagos recibidos. **c)** Realizar los requerimientos de pago de los cánones adeudados. **d)** Realizar un seguimiento financiero y contable sobre el cumplimiento del contrato. **e)** Estudiar y resolver las consultas y peticiones formuladas por el arrendatario, que se relacionen con las funciones a su cargo. **f)** Las demás que le correspondan de acuerdo a los manuales y procedimientos establecidos al interior de la Agencia.

VIGÉSIMA OCTAVA. - CLAUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de incumplimiento parcial o total, pero definitivo, de las obligaciones del **ARRENDATARIO**, la **AGENCIA** dará inicio al procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o aquellas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen, 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.

VIGÉSIMA NOVENA.- MULTAS: En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas por el **ARRENDATARIO**, la **AGENCIA** podrá cobrar multas diarias y sucesivas, equivalentes al uno por ciento (1%) del valor mensual de este contrato, por cada día de retardo o incumplimiento, sin que el monto total de la multa exceda el diez por ciento (10%) del valor total del contrato. **PARÁGRAFO I**: **PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE MULTAS**: El procedimiento para la aplicación de las multas previstas en la presente cláusula, será el establecido en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo

86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes con la materia, o aquellas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen. **PARÁGRAFO II:** Estas multas serán acumulables y se contabilizarán separadamente para cada una de las obligaciones incumplidas y se causan por el simple retraso sin que **la AGENCIA** tenga que demostrar su incumplimiento y los perjuicios que se deriven de estos, se harán efectivos en forma separada, sin detrimento de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria.

TRIGÉSIMA.- MERITO EJECUTIVO: Las partes reconocen y aceptan que este contrato presta merito ejecutivo, para la exigencia judicial del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas de él.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- GASTOS: El **ARRENDATARIO** tendrá a su cargo los gastos, derechos e impuestos que ocasione el presente contrato, incluido el impuesto de timbre en caso de ser aplicable.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Hacen parte integra de este contrato los siguientes documentos: **a)** Documento de justificación previa. **b)** El avaluó catastral del baldío reservado. **c)** Los documentos del **ARRENDATARIO d)** documento de manejo ambiental, y/o plan de manejo ambiental y/o el documento que le permita acreditar el cumplimiento a los lineamientos para el manejo ambiental que esté obligado por ley, de acuerdo a los plazos otorgados para su obtención. **f)** Acta de entrega del inmueble. **g)** Actas, informes y/o demás documentos que surjan durante la ejecución del contrato

TRIGÉSIMA TERCERA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: En el evento en que se presenten diferencias entre las partes, con ocasión a la celebración del presente contrato, a excepción de los asuntos contenidos en las **CLAUSULAS VIGÉSIMA PRIMERA y VIGÉSIMA SEGUNDA**, se podrá acudir al empleo de los mecanismos de solución de controversias contractuales previstos en la normatividad vigente en la materia.

TRIGÉSIMA CUARTA. - NORMAS COMPLEMENTARIAS QUE REGULAN EL PRESENTE CONTRATO: Se entenderán incorporadas las normas concordantes, como el Acuerdo 106 del 28 de noviembre de 2019 y lo no regulado se presidirá por las disposiciones contenidas en la Ley 160 de 1994, Decreto 2363 de 2015, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Ley 110 de 1912 (Código Fiscal), Ley 1474 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), Código Civil y/o Comercial y demás normas concordantes con la materia que las modifiquen o deroguen: **PARÁGRAFO:** Los arrendatarios deberán dar estricto cumplimiento a las normas ambientales vigentes aplicables al bien objeto de arrendamiento, garantizando la sostenibilidad del mismo y la conversación de los recursos biológicos estratégicos presentes en la zona.

TRIGÉSIMA QUINTA. - 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.

TRIGÉSIMA SEXTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL: Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES: Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del presente contrato, deberán ser dirigidas empleando los datos que se relacionan en el cuadro, concretamente a las

direcciones y correos electrónicos. **PARÁGRAFO I:** Los datos aquí relacionados deberán actualizarse de manera inmediata y por escrito, en el momento en que se presente cualquier tipo de modificación. **PARÁGRAFO II**: El Arrendatario autoriza al Arrendador para remitir notificaciones electrónicas de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011.

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
Nombre: Agencia Nacional de Tierras	Nombre: Carlos Alberto Villegas Linares
Dirección: Calle 43 # 57-41 de Bogotá D.C.	Dirección: Av Pedro Heredia # 50 a - 57 SEC La Villa
Teléfono: (+57 1) 5185858	Teléfono: 6698580 - 3107074982
Correo electrónico: islasdelrosario@ant.gov.co.	Correo electrónico: meviconsa@gmail.com

TRIGÉSIMA OCTAVA.- PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes e inicia el plazo para su ejecución.

De acuerdo con lo establecido por las partes y en constancia se firma a los 13 días del mes de OCTUBRE del 2021.

AGENCIA

CAMPO ELÍAS VEGA ROCHA
Subdirector de Administración de Tierras de la Nación
Agencia Nacional de Tierras (ANT)

ARRENDATARIO

CARLOS ALBERTO VILLEGAS LINARES
C.C. 73.086.713.

Preparo: Luis Fernando Manrique Castañeda
Reviso: Loreleyr Rivera Clavijo
Aprobó: Tulio Alejandro Serrano