incoder
instituto colombiano
de desarrollo rural

MINAGRICULTURA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 016 DE 2015 04 DIC 2015

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

ARRENDATARIOS: **INVERSIONES KIELL & CIA S EN C.**
Nit. 800.244.688-6

PREDIO: **LA ISLETA**

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 **INVERSIONES KIELL & CIA S EN C.,** identificada con Nit. 800.244.688-6, 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:

CLAUSULAS

04 DIC 2015

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente contrato de arrendamiento 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 9.013 mts2., sobre el predio denominado **LA ISLETA,** ubicado en Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, Corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar, con las mejoras e instalaciones en él incorporadas, ubicado en Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario, Corregimiento de Barú, Distrito de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales, por el NORTE: Mar Caribe, zona de playa de por medio y ocupación de la Familia Urrea; ESTE: ocupación de la Familia Urrea; OESTE: Mar Caribe, zona de playa de por medio y ocupación de la Sociedad Altus S.A.; SUR: Mar Caribe, zona de playa de por medio.

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 **ANTECEDENTES** 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 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 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

0000 16 04 DIC 2015

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 UN MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($451.700) 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.

0 0 0 0 1 6 04 DIC 2015

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, 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
INVERSIONES KIELL & CIA S EN C.
Nit. 800.244.688-6
Dirección de Notificación:
Teléfonos:
Correo electrónico:

Testigos: JORGE O
CC79662602