

ACUERDO ____ DE 2024
()

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

“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”

EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT),

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las que le confieren el numeral 13 del artículo 12, el numeral 11 del artículo 4o, el inciso 5 del artículo 75 de la Ley 160 de 1994 y el numeral 16, del artículo 9º y numeral 2 del artículo 25º del Decreto Ley 2363 de 2015,
y

CONSIDERANDO:

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

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

Que las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, constituyen reserva territorial del Estado. Por lo tanto, son baldíos inadjudicables y sus ocupaciones no son susceptibles de adjudicación;

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

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

Que la Agencia Nacional de Tierras, de conformidad con lo previsto en el artículo 75 de la Ley 160 de 1994 y la remisión del artículo 38 del Decreto Ley 2363 de 2015, está facultada para regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías reservadas a través de su Consejo Directivo, siempre que tal función no haya sido atribuida por la ley a otra autoridad. Esta norma general de competencia, faculta al Consejo Directivo para regular el uso y permitir la tenencia sobre tierras baldías reservadas, cuando encontrare que ello conviene a los intereses de la economía nacional y no se desvirtúe el propósito perseguido con la constitución de la reserva;

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

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

Que los numerales 1 y 16 del artículo 9o del Decreto Ley 2363 de 2015, le otorgan al Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras, la función de orientar el funcionamiento general de la Agencia, y las demás funciones que le señale la ley y su reglamento de acuerdo con su naturaleza;

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

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

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

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

Que el artículo 8o de la Ley 110 de 1912, Código Fiscal, establece en relación con los bienes nacionales, que en caso de que los mismos no estén destinados al servicio oficial o al uso público, podrán ser administrados directamente o darse en arrendamiento. A su vez, el artículo 10 *ibídem*, determina el término de duración de los contratos de arrendamiento, como regla general para la administración de los bienes nacionales;

Que la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, emitió concepto de fecha 29 de mayo de 2018, en el que considera, “(...) *que los contratos para la administración de los terrenos baldíos (...) son realizados en desarrollo de una competencia delegada por vía de una norma especial como es la Ley 160 de 1994, (...) la cual no hace parte del Sistema de Compra Pública, situación que la hace primar sobre la norma general, para el caso el Estatuto General de la Contratación Pública - Ley 80 de 1993*”. Ello quiere decir, que la Agencia Nacional de Tierras,

para el desarrollo de las diferentes modalidades de administración, en virtud de su misionalidad, es autónoma y responsable para emitir sus reglamentos;

Que, como consecuencia de la liquidación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), la Agencia Nacional de Tierras (ANT), asumió el cumplimiento de lo ordenado en la sentencia proferida por el Consejo de Estado, dentro del proceso con Radicado número 2003-91193-01, que ordena al INCODER (hoy ANT), 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 número 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”*;

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

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

Por su parte, se tiene que en el 2019 el Consejo Directivo expidió el Acuerdo 106 de 2019, que tuvo por objeto la reglamentación para la administración de los predios baldíos que constituyen reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación. Posteriormente, en el 2023 se derogó el citado cuerpo normativo, dando lugar al Acuerdo 262 de 2023.

Que mediante Memorando número (...) del (...) de (...) de 2024, la Dirección de Acceso a Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras, remitió la memoria justificativa del presente Acuerdo;

Que mediante Memorando número (...) del (...) de (...) de 2024, la oficina jurídica de la Agencia Nacional de Tierras emite concepto favorable respecto a la viabilidad jurídica del presente Acuerdo;

Que mediante Memorando número (...) del (...) de (...) de 2024, la Dirección de Acceso a Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras, remitió Proyecto de Acuerdo, junto con sus documentos técnicos de soporte a la Secretaría Técnica del Consejo Directivo;

Que teniendo en cuenta lo anterior, se hace necesario expedir el presente Acuerdo sobre los terrenos baldíos inadjudicables que conforman las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, de competencia de la Agencia Nacional de Tierras, sin que en ningún caso las disposiciones de este puedan afectar a pueblos étnicos que los estén ocupando;

TÍTULO I

Objeto y Ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto. El presente acuerdo establece el reglamento para que la Agencia Nacional de Tierras - ANT, en adelante la Agencia, administre las reservas territoriales del Estado consistente

en los terrenos baldíos inadjudicables que conforman las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación.

Artículo 2. Ámbito de aplicación: El presente Acuerdo es aplicable a los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, terrenos adjudicables en razón a su naturaleza jurídica.

Parágrafo primero: En ningún caso el ámbito de aplicación incluirá las zonas de competencia de Parques Nacionales Naturales, las áreas destinadas a la preservación y restauración de los ecosistemas por las zonificaciones de las categorías de manejo especial que existan sobre el territorio insular, ni las superficies catalogadas como bienes de uso público, tales como las zonas de bajamar, las playas entre otras, o las definidas por las corporaciones autónomas regionales y otras autoridades ambientales sobre rondas hídricas, máximas crecientes de las ciénagas, depósitos o fuentes internas de agua, además de las áreas definidas como espacio público por las normas vigentes.

Parágrafo segundo: Se exceptúan del ámbito de aplicación del presente acuerdo las islas, islotes y cayos del archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, por cuanto sobre ellos se establece régimen especial consagrado en la Ley 47 de 1993 y demás normas concordantes y complementarias.

Parágrafo tercero: Se exceptúan del ámbito de aplicación predios titulados a comunidades étnicas.

TÍTULO II

Aprovechamiento de los bienes baldíos insulares

CAPITULO I

Sujetos, destinación y área de aprovechamiento

Artículo 3. Área objeto de aprovechamiento: El área de terreno objeto de uso y/o aprovechamiento de los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, se determinará conforme a los levantamientos topográficos de los inmuebles.

Parágrafo Primero: En caso de que exista una ocupación previa que no cuente con levantamientos topográficos, se deberá desarrollar la respectiva actividad de levantamiento que podrá ser adelantada por la agencia o en su defecto la información topográfica podrá ser aportada por los ocupantes y validada por la Agencia.

Artículo 4. Destinación: La destinación o uso a desarrollar en los predios ubicados en los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, estará enmarcada por las actividades que se describen más adelante, no sin antes aclarar que estas se aplicarán o emplearán conforme a las modalidades de administración designadas en los artículos subsiguientes:

- a) Habitacional: Habitar un predio de manera permanente u ocasional sin ánimo de lucro, obedece a vivienda o vivienda de descanso.

- b) Actividades Turísticas: Explotar un predio económicamente en aras de prestar servicios turísticos.
- c) Hotelería – Hospedaje: Explotar un predio económicamente en aras de prestar servicios de hospedaje
- d) Custodia, vigilancia, control, conservación de la biodiversidad, educación, investigación, prestación de servicios públicos: Administrar un predio en aras de fortalecer procesos de conservación, educación e investigación.
- e) Desarrollo misional de entidades públicas: Cumplir misionalidad de entidades de derecho público, equipamientos, seguridad, servicios públicos, conservación. etc.

Parágrafo: En todo caso, lo anterior estará condicionado conforme a la destinación del Uso del Suelo que establezca la Entidad Territorial competente.

Artículo 5. Tipos de sujetos: La Agencia podrá permitir el uso y/o aprovechamiento de los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, con las personas que se describen a continuación:

1. **PARTICULARES:** Personas naturales o jurídicas que se rigen por el derecho y capital privado, externas y ajenas a la Agencia.
2. **ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO:** Entidades del nivel nacional o territorial, donde algunas de sus funciones contemplan proporcionar bienestar, educación, salud, seguridad, investigación, conservación, generación de infraestructura para el bien común. Así mismo, las demás que su misionalidad se enmarque en la explotación de inmuebles o sus competencias estén relacionadas con los baldíos reservados de la Nación ubicados en las islas de uno y otro mar.
3. **ENTIDADES PRIVADAS CON FINES PÚBLICOS:** Instituciones, sociedades y empresas, de derecho y capital privado que desarrollan o prestan algún tipo de función o servicio público, en especial, aquellas relacionadas con educación, investigación, servicios públicos, conservación, entre otros, que se consideren necesarias.

CAPÍTULO II

Modalidades de Aprovechamiento

Artículo 6. Definición y tipos de modalidades de administración: La Agencia podrá permitir el uso y/o aprovechamiento de los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación a través de las modalidades como se precisa a continuación:

- a) Administración gratuita mediante contrato de *aprovechamiento gratuito de bien baldío insular*.

- b) Administración onerosa a través de la tipología contrato de *aprovechamiento oneroso de bien baldío insular*.

Parágrafo. La Agencia podrá hacer la entrega material siempre que sea bajo las modalidades de administración en este acuerdo.

CAPÍTULO III Aprovechamiento gratuito

Artículo 7 – Contrato de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular: La Agencia podrá suscribir contratos de aprovechamiento gratuito de los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, por medio de la celebración de contrato *de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular*, siempre que se desarrollen actividades a fines de custodia, vigilancia, control, conservación y preservación ambiental, salud, educación, asistencia social o apoyo comunitario, investigación y prestación de servicios públicos, así como las demás actividades de interés público.

Parágrafo Primero. Los contratos de *aprovechamiento gratuito de bien baldío insular* podrán celebrarse con particulares, entidades de derecho público y/o privadas con fines públicos en los términos del presente acuerdo.

Parágrafo Segundo. La contratación de que trata el presente artículo se hará de forma directa por iniciativa de la Agencia o a solicitud de parte.

Artículo 8. Término de duración de contrato de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular: El término de duración será de máximo doce (12) años, el cual se contará a partir de la firma de las partes, sin que sea necesaria la firma de actas de inicio o la aprobación de garantía de cumplimiento.

Parágrafo primero. El plazo de duración del contrato de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular, en ninguna circunstancia será sujeto de prórrogas automáticas.

Parágrafo segundo. La Agencia podrá suscribir con el anterior comodatario nuevos contratos, siempre y cuando éste haya cumplido a cabalidad sus obligaciones y acredite el cabal cumplimiento de los requisitos generales exigidos para la suscripción del nuevo contrato.

Artículo 9. Terminación de contrato de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular: Los contratos de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular, se extinguirán por el vencimiento del plazo o por mutuo acuerdo.

Parágrafo primero. Modificación Unilateral. La Agencia Nacional de Tierras estará facultada para que, durante la ejecución del contrato, pueda suprimir o adicionar elementos que, por su naturaleza requieran ajustes técnicos o metodológicos.

Parágrafo segundo. Terminación Unilateral. En ejercicio de la facultad otorgada a la Entidad de terminar anticipadamente los contratos durante su ejecución, los negocios jurídicos que se suscriban en el desarrollo del presente acuerdo podrán ser terminados unilateralmente en el estado en que se encuentre, por las siguientes situaciones:

- Cuando las exigencias del servicio público lo requieran
- Por situación de orden público que lo imponga
- Cuando el contrato está viciado de nulidad absoluta

Artículo 10. Prohibición de cesión del contrato de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular: Los contratos de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular de que trata el presente acuerdo no serán objeto o susceptibles de cesión. Así las cosas, si el contratista requiere no continuar con sus obligaciones, lo pertinente será la terminación bilateral y anticipada del contrato, efecto para el cual será necesario la restitución del bien objeto del contrato en un término no mayor a un mes, contado a partir de la suscripción del acta de terminación

Parágrafo. La Agencia se entiende como la parte contratante que, en caso de ser transformada, continuará detentando su calidad, sin que sea necesaria la cesión de los contratos.

CAPÍTULO IV Aprovechamiento Oneroso

Artículo 11. Contrato de aprovechamiento oneroso de bien baldío insular. La Agencia podrá suscribir contratos de aprovechamiento oneroso de los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, bien sea por contratación directa o proceso de selección.

Parágrafo primero. Los contratos de *aprovechamiento oneroso de bien baldío insular* podrán celebrarse con particulares, entidades de derecho público y/o privadas con fines públicos en los términos del presente acuerdo.

Artículo 12. Régimen de contratación directa: La Agencia podrá suscribir contratos de aprovechamiento oneroso de bien baldío insular de manera directa, según condiciones particulares de los predios, relacionadas con su tenencia, condiciones favorables y/o estratégicas para la conservación y preservación de los ecosistemas, en las siguientes circunstancias:

1. Aprovechamiento a favor de entidades públicas que tengan como objeto la gestión inmobiliaria, conservación, preservación, investigación, educación, salud, seguridad, Turismo.
2. Aprovechamiento y uso de predios a favor de quienes hubiesen tenido relación contractual u ocupación previa con la Agencia o sus entidades predecesoras para la ocupación de los predios ubicados en las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación. Serán excluidos quienes:(i) En virtud de la relación contractual previa tengan declaratoria de incumplimiento. (ii) Al momento de la terminación de la relación contractual previa se

encontrarán en incumplimiento de sus obligaciones. (iii) Sean personas que hayan sido sancionadas por la comisión de delitos o infracciones relacionadas con el uso indebido del predio cuya regularización se pretenda. (iv) Que la Agencia determine la no conveniencia de celebrar contrato con el anterior arrendador, con ocasión al comportamiento del mismo durante la ejecución contractual o durante la ocupación no regularizada del predio.

3. Aprovechamiento y uso de predios a favor de quienes presenten filiación hasta el 2 grado de consanguinidad, primero de afinidad y primero civil con el causante que haya tenido relación contractual u ocupación previa con la Agencia o sus entidades predecesoras sobre los predios ubicados en las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación. Serán excluidos quienes: (i) En virtud de la relación contractual previa tengan declaratoria de incumplimiento. (ii) Al momento de la terminación de la relación contractual previa se encontrarán en incumplimiento de sus obligaciones. (iii) Sean personas que hayan sido sancionadas por la comisión de delitos o infracciones relacionadas con el uso indebido del predio cuya regularización se pretenda. (iv) Que la Agencia determine la no conveniencia de celebrar contrato con el anterior arrendador, con ocasión al comportamiento del mismo durante la ejecución contractual o durante la ocupación no regularizada del predio.

Parágrafo primero. Se permitirá la suscripción de contratos de aprovechamiento oneroso de los bienes baldíos de la Nación y reserva territorial del Estado, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, de manera directa en los numerales 2 y 3 siempre que se trate del mismo predio sobre el cual se ha mantenido una ocupación o vínculo contractual previo.

Parágrafo segundo: Lo regulado en el presente artículo no implica el reconocimiento de derechos a favor de previos ocupantes o arrendatarios en la celebración de contratos, se trata de una facultad de la Agencia en consideración de la conveniencia que esta determine.

Artículo 13. Proceso de selección: La Agencia podrá suscribir contratos de aprovechamiento oneroso de bien baldío insular por medio de un proceso de selección propio, en consideración a su autonomía en la administración y al régimen especial para el aprovechamiento de estos bienes, quien tendrá el uso y goce del predio.

Artículo 14. Término de duración de contrato de aprovechamiento oneroso de baldío insular: El término de duración será de máximo diez (10) años, el cual se contará a partir de la firma de las partes, sin que sea necesaria la firma de actas de inicio o la aprobación de garantía de cumplimiento.

Parágrafo primero. El plazo de duración del contrato en ninguna circunstancia será sujeto de prórrogas automáticas.

Parágrafo segundo. La Agencia podrá suscribir nuevos contratos, siempre y cuando el Contratista haya cumplido a cabalidad sus obligaciones y acredite el cabal cumplimiento de los requisitos generales exigidos para la suscripción del nuevo contrato.

Artículo 15. Terminación de contrato de aprovechamiento de baldío insular: Los contratos onerosos denominados de aprovechamiento de baldío insular, se extinguirán por el vencimiento del

plazo, por mutuo acuerdo o proceso sancionatorio con ocasión al incumplimiento de las obligaciones contractuales y las demás estipuladas en el respectivo contrato.

Parágrafo primero. Obligaciones ambientales. Se podrá adelantar proceso sancionatorio por incumplimiento de las obligaciones ambientales identificadas por la Agencia en ejecución del contrato y conforme sus funciones de supervisión, sin necesidad de mediar pronunciamiento de autoridad ambiental.

Parágrafo segundo. Modificación Unilateral. La Agencia Nacional de Tierras estará facultada para que, durante la ejecución del contrato, pueda suprimir o adicionar elementos que, por su naturaleza requieran ajustes técnicos o metodológicos.

Parágrafo tercero. Terminación Unilateral. En ejercicio de la facultad otorgada a la Entidad de terminar anticipadamente los contratos durante su ejecución, los negocios jurídicos que se suscriban en el desarrollo del presente acuerdo podrán ser terminados unilateralmente en el estado en que se encuentre, por las siguientes situaciones:

- Cuando las exigencias del servicio público lo requieran
- Por situación de orden público que lo imponga
- Cuando el contrato está viciado de nulidad absoluta

Artículo 16. Prohibición de Cesión de contrato de aprovechamiento oneroso de bien baldío insular: Los contratos onerosos que trata el presente acuerdo no serán objeto o susceptibles de cesión. Así las cosas, si el contratista requiere no continuar con sus obligaciones, lo pertinente será la terminación bilateral y anticipada del contrato, efecto para el cual será necesario la restitución del bien objeto del contrato en un término no mayor a un mes, contado a partir de la suscripción del acta de terminación

Parágrafo. La Agencia se entiende como la parte contratante que, en caso de ser transformada, continuará detentando su calidad, sin que sea necesaria la cesión de los contratos.

Artículo 17. Valor del uso y/o aprovechamiento oneroso: La Agencia establecerá el valor en el marco de la celebración de contrato de aprovechamiento de bien baldío insular, atendiendo su destinación, observando los siguientes parámetros:

DESTINACIÓN	VALOR MENSUAL DE APROVECHAMIENTO ONEROSO DE BIEN BALDÍO INSULAR	INCREMENTO / AJUSTE
HABITACIONAL	Hasta el 10% del avalúo de renta del predio vigente a la suscripción del contrato.	Incremento del índice de precios al consumidor (IPC) el 1º de enero de cada año
TURÍSTICO	Hasta el 15% del avalúo de renta del predio vigente a la suscripción del contrato.	Incremento del índice de precios al consumidor (IPC) el 1º de enero de cada año

HOTELERÍA - HOSPEDAJE	Hasta el 15% del avalúo de renta del predio vigente a la suscripción del contrato.	Incremento del índice de precios al consumidor (IPC) el 1º de enero de cada año
----------------------------------	--	---

Parágrafo primero: La Agencia, mediante guía o estudio previo determinará los valores que constituyan topes o mínimos en el porcentaje, conforme la proporcionalidad y razonabilidad, para la determinación del valor de la contraprestación por los derechos de usos y goce.

Parágrafo segundo: En caso de que el predio no cuente con avalúo de renta, el valor se determinará a partir del avalúo catastral del predio.

Parágrafo tercero: En los casos de conservación, interés público y prestación de servicios públicos, los valores no le serán aplicables si se trata de un contrato de aprovechamiento gratuito de bien baldío insular, según los propios términos del presente acuerdo.

Artículo 18. Forma de pago por aprovechamiento oneroso de *bien baldío insular*: La Agencia recibirá el pago del valor en el marco de la celebración de contrato de aprovechamiento de bien baldío insular, conforme lo consignado en el negocio jurídico.

Artículo 19. Pagos en especie. Los contratistas, previa autorización de la Agencia, podrán ejecutar en los predios ubicados en las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, obras necesarias para la preservación, conservación y sostenibilidad ambiental de los mismos, tales como, 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 de los predios, hasta por un monto equivalente al 75% del valor mensual del pago por el uso previsto en el contrato, siempre y cuando el respectivo contratista se encuentre al día en sus pagos.

PARÁGRAFO. Las obras de qué trata el presente artículo, serán definidas según necesidad específica y deberán contar con los respectivos permisos, autorizaciones y licencias, que para el efecto establezca la autoridad competente.

Artículo 20. Requisitos para pago en especie: Para la ejecución de las obras, el contratista deberá presentar a la Agencia, además de la solicitud de compensación, un proyecto de intervención que contenga como mínimo:

1. El estado actual del predio, con sus respectivos soportes y/o evidencias.
2. La descripción de la necesidad.
3. El tipo de intervención pretendida, junto con un estudio de factibilidad de la obra a realizar.
4. Planos generales de diseño.
5. Presupuesto detallado de la intervención, en el que se discriminarán los costos directos e indirectos, certificados por contador avalado por la junta central de contadores y T.P. vigente.
6. Los permisos, autorizaciones y licencias expedidos por autoridad competente, requeridos para la realización de la obra.

CAPÍTULO V Entrega Temporal

Artículo 21. Acta de entrega temporal: La Agencia podrá entregar de manera temporal en la modalidad onerosa o gratuita según corresponda en función de la destinación del predio, mediante acta de entrega no mayor a seis (6) meses, los predios a que hace referencia el presente Acuerdo a un tercero o al ocupante, hasta tanto se celebre contrato sobre el baldío. Lo anterior, como apoyo a la actividad de administración, con el fin de que el predio sea custodiado y así evitar su abandono.

Parágrafo primero: La modalidad onerosa procederá siempre y cuando el predio hubiese contado con un contrato de arrendamiento y el nuevo contrato sea de aprovechamiento oneroso. El valor de la entrega temporal corresponderá al anterior canon de arrendamiento actualizado conforme al IPC. En los demás casos, la entrega temporal será de carácter gratuito.

TÍTULO III

Disposiciones comunes

CAPÍTULO I

Artículo 22. Suscripción y Vigencia. Los contratos de que trata el presente acuerdo se celebrarán por escrito, serán suscritos por el representante legal de la Agencia o por quien este delegue y para su perfeccionamiento y entrada en vigencia, bastará con la firma de las partes.

Parágrafo: En ningún caso procede renovación o prórrogas automáticas en los contratos suscritos.

Artículo 23. Mejoras y Adecuaciones: Por ningún motivo se podrán realizar nuevas construcciones, instalaciones ni adecuaciones locativas sin autorización de la Agencia, las cuales estarán sujetas a lo establecido por las normas ambientales, urbanísticas y demás disposiciones que regulen la materia encaminada al cumplimiento de los fines de conservación y preservación de las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación.

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

Artículo 24. Subcontratación: La subcontratación del predio está prohibida para las diferentes modalidades de administración, es decir, sin atender el tipo de contrato suscrito con la Agencia. 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.

Artículo 25. Régimen de Transición: Con el propósito de unificar la normativa vigente para los contratos, aquellos contratistas que tengan un contrato vigente podrán acogerse a lo estipulado en el presente Acuerdo, para lo cual se suscribirá un nuevo contrato.

Para efectos de lo anterior, los contratistas con contrato vigente a la fecha de expedición del presente Acuerdo deberán manifestar dentro del año siguiente a la fecha de ejecutoria del mismo, de manera clara y expresa la intención de acogerse a lo estipulado en el nuevo reglamento, para lo cual la Agencia podrá suscribir el nuevo contrato conforme recepción de dicha manifestación.

TÍTULO IV

Disposiciones finales

Artículo 26. Lineamientos. El representante legal de la Agencia, según sus competencias, expedirá un lineamiento general para los procesos de contratación de que trata el presente Acuerdo. Dicho lineamiento deberá contener, entre otros aspectos, mecanismos de selección, régimen de inhabilidades e incompatibilidades, requisitos generales que deben acreditar los sujetos o personas aquí señaladas, interesadas en suscribir alguno de los contratos de que trata el presente acuerdo; obligaciones generales y específicas de los contratos, inclusión de garantías, causales de incumplimiento, de la subcontratación u operación, de la supervisión, y en general las disposiciones requeridas para la celebración de contratos de esta naturaleza, todo lo anterior con base en la normatividad vigente en la materia.

Artículo 27. Normas Ambientales. Lo previsto en este Acuerdo estará sujeto a las normas ambientales vigentes y demás instrumentos de planificación ambiental para la protección y conservación de las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación.

Artículo 28. Remisión normativa. Lo no regulado en el presente Acuerdo se regirá por las disposiciones previstas en la Ley 160 de 1994 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes con la materia.

Artículo 29. Vigencia y derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones contenidas en el Acuerdo 262 de 2023 expedido por la Junta Directiva de la Agencia Nacional de Tierras - ANT.