



Libertad y Orden

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

ACUERDO No.

DE 2024

()

“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, 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 franja 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 párrafo 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 algunas islas, islotes y cayos del territorio colombiano fueron inicialmente ocupadas por particulares previo al inicio de procesos de administración por parte del Estado en cabeza de la ANT y sus antecesoras. Dicha ocupación ha implicado la incorporación de mejoras en los predios, y, por tanto, la valorización de los baldíos. Es una realidad en el territorio las ocupaciones previas que implica para el estado la recuperación o regularización de dichas ocupaciones. Siendo una opción eficiente la regularización de las ocupaciones que reconozcan la titularidad del Estado sobre esos predios. En consecuencia, es necesario generar un instrumento contractual que facilite dichos procesos, sin que ello signifique la renuncia de la potestad del estado de recuperar los predios cuyas ocupaciones desconozcan la naturaleza jurídica baldía de los inmuebles.;

Que, la naturaleza especial y la autonomía administrativa, técnica y financiera de la Agencia, conforme al artículo 1 del Decreto 2363 de 2015, le confieren la capacidad de gestionar de manera independiente los asuntos bajo su competencia. Además, le permiten desarrollar y ejecutar todos los actos necesarios para cumplir con su objetivo, incluyendo la facultad de emitir sus propios reglamentos;

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 sentencia 25000-23-25-000-2003-91193-01(AP) Sección Primera del Consejo de Estado Recuperación equilibrio ecológico y sostenible en el Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo (Distrito de Cartagena), 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, por su parte, la Agencia Nacional de Tierras, a través de su Consejo Directivo, cuenta con la facultad de expedir el Acuerdo por el cual se incorpore las modalidades y tipologías que regulen el uso y goce de los predios baldíos reservados de la Nación, identificados con islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, bajo una modalidad de administración que tenga en consideración naturaleza particular de estas áreas, muchas de las cuales tienen importancia estratégica, ecológica o turística, justifica la implementación de un régimen especial que se ajuste a sus características únicas y a los intereses nacionales en la

protección y explotación sostenible de estos territorios. Ello con base a lo prescrito en la Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 2363 de 2015, que reorganizó las funciones de la ANT.

Lo anterior, conforme se indicó, el artículo 12 de la Ley 160 de 1994 otorgaba al Instituto Colombiano de Reforma Agraria (INCORA) la administración de los predios baldíos de la Nación. Dentro de esta facultad, el numeral 13 menciona que el INCORA tenía la potestad de administrar, adjudicar, celebrar contratos y constituir reservas sobre tierras baldías, siempre bajo las normas legales vigentes y los reglamentos de su Junta Directiva. Esta atribución fue transferida a la ANT mediante el Decreto Ley 2363 de 2015, que reorganiza las funciones y responsabilidades de la ANT.

Que dentro de los objetivos de la Ley 160 de 1994, se encuentra regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías de la Nación conforme numeral noveno del artículo primero de la normativa mencionada.

Que las islas, islotes y cayos son entendidos como reserva territorial del Estado, y por tanto no son enajenables, conforme el artículo 107 de la Ley 110 de 1912 y en ese sentido su ocupación y aprovechamiento pueden ser objeto de regulación por parte del Consejo Directivo 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.

En concordancia a lo anterior, Colombia Compra Eficiente, mediante concepto con radicado No. 2201813000004832, indicó que: “Los contratos para la administración de los terrenos baldíos del Archipiélago de Nuestra Señora del Rosario y San Bernardo son realizados en desarrollo de una competencia administrativa encargada al Gerente del Incoder (hoy Agencia Nacional de Tierras), por medio de una norma especial la cual no hace parte de Sistema de Compra Pública, en consecuencia, no le son aplicables la disposiciones de la 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;

Así mismo, es claro que, los contratos que regulan el aprovechamiento de los baldíos reservados de la Nación, identificados como islas, islotes y cayos de los mares de la Nación tienen características especiales tales como: (I) Se otorga los derechos de usos y goce de predios baldíos reservados de la Nación, en virtud de la naturaleza jurídica dispuesta por el Código Fiscal vigente. (II) En los contratos no hay erogación presupuestal de la entidad, por su parte, puede, según la tipología, significar ingresos para la Agencia.

Con base en esas facultades se ha expedido los acuerdos 041 de 2007, 106 de 2019 y 262 de 2023, por los cuales, respectivamente, se ha regulado el uso y goce de las islas, islotes y cayos de los mares de la Nación, considerados como predios baldíos reservados de la Nación.

Así entonces, la regulación especial para el aprovechamiento de los predios baldíos en áreas insulares debe considerar no sólo la importancia económica, sino también los retos que estas áreas presentan. Es por ello, que la ANT tiene competencia para diseñar un marco jurídico que contemple contratos de aprovechamiento que garanticen la sostenibilidad de los recursos naturales, fomenten el desarrollo económico y protejan los intereses de la Nación en la gestión de su patrimonio.

Que mediante Memorando número 202443000325833 del cuatro (04) de septiembre de 2024, la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación de la Dirección de Acceso a Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras, remitió a la Oficina Jurídica el presente Acuerdo;

Que mediante Memorando número 202410300342293 del trece (13) de septiembre de 2024, la Oficina Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras emite concepto favorable respecto a la viabilidad jurídica del presente Acuerdo;

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 inadjudicables en razón a su naturaleza jurídica.

Parágrafo: En ningún caso el ámbito de aplicación del presente reglamento es aplicable a las áreas del Sistema 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.

Por su parte se exceptúan del ámbito de aplicación del presente acuerdo: i) 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 *“Por la cual se dictan normas especiales para la organización y el funcionamiento del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia Y Santa Catalina.”* y demás normas concordantes y complementarias. ii) 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 conforme los instructivos y parámetros de calidad de la Entidad

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, las cuales se aplicarán o emplearán conforme a las modalidades de

administración designadas en los artículos subsiguientes y de conformidad con la destinación del uso del suelo que establezca la Entidad Territorial, conforme a lo descrito en el artículo 30 y 32 de la Ley 388 de 1997 y las reglamentaciones dadas por las autoridades ambientales competentes, según el área de administración. Estas son:

- 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.

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.

Parágrafo: Los Consejo Comunitarios o Asociaciones Comunitarias, se entienden como entidades de derecho privado conforme lo establecido en la Ley 70 de 1993.

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 de interés público o servicio público; en especial, aquellas relacionadas con educación, investigación, servicios públicos, conservación, entre otros, que se consideren necesarias dentro del territorio insular.

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 que se precisa a continuación:

- a) Administración gratuita mediante contrato de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos.
- b) Administración onerosa a través de la tipología contrato de aprovechamiento oneroso sobre islas, islotes y cayos.

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

CAPÍTULO III Aprovechamiento gratuito

Artículo 7 – Contrato de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos: 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 sobre islas, islotes y cayos, siempre que se desarrollen actividades a fines de conservación y preservación ambiental, investigación, prestación de servicios públicos y desarrollo misional de entidades de derecho público, de conformidad con la presentación de un proyecto debidamente aprobado y validado por la ANT, en concordancia al objeto social y/o experiencia del ocupante.

Parágrafo Primero. Los contratos de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos, con destinación a la conservación, preservación e investigación ambiental, sólo podrán celebrarse con entidades de derecho público, privado o particulares cuyo proyecto de aprovechamiento haya sido aprobado y validado por la ANT, en concordancia al objeto social y/o experiencia del solicitante.

Parágrafo Segundo. Los contratos de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos con destinación al desarrollo de prestación de servicios públicos, sólo podrán celebrarse con entidades de derecho público, privado o particulares que demuestren idoneidad en la prestación del servicio público.

Parágrafo Tercero. Los contratos de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos con destinación al desarrollo misional de entidades de derecho público, sólo podrán celebrarse con entidades de derecho público cuyo objeto y competencia recaiga sobre el territorio insular.

Parágrafo Cuarto. La contratación de que trata el presente artículo se hará de forma directa por iniciativa de la Agencia o a solicitud de parte. La Agencia podrá negarse de manera motivada a la contratación que soliciten las partes interesadas.

Artículo 8. Término de duración de contrato de aprovechamiento gratuito de bien islas, islotes y cayos: El término de duración será de máximo doce (12) años, el cual se contará a partir de la firma del acta de inicio.

Parágrafo primero. El plazo de duración del contrato de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos en ninguna circunstancia será sujeto de prórrogas automáticas.

Parágrafo segundo. Vencido el término contractual, la Agencia podrá celebrar nuevo contrato con el contratista, 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 sobre islas, islotes y cayos de la Nación: Los contratos de aprovechamiento gratuito de islas, islotes y cayos, se extinguirán por el vencimiento del plazo, por mutuo acuerdo o por incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista y las demás establecidas por la Ley.

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, conforme a estudios técnicos y justificación que motive la decisión

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
- Por muerte de contratista, en caso de ser persona natural, o disolución de la persona jurídica.

Artículo 10. Prohibición de cesión del contrato de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos: Los contratos de aprovechamiento gratuito de bien islas, islotes y cayos 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 Nacional de Tierras o quien haga sus veces, en calidad parte contratante, 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 sobre islas, islotes y cayos*. 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, bajo las causales determinadas en el presente acuerdo.

Parágrafo primero. Los contratos de aprovechamiento oneroso sobre islas, islotes y cayos 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 sobre islas, islotes y cayos 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, turismo, hospedaje o pasadía.
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 segundo 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 ocasión al comportamiento del anterior arrendatario 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 sobre islas, islotes y cayos, por medio de un proceso de selección que respetará los principios de transparencia, publicidad, libre concurrencia, y selección objetiva, en consideración a su autonomía en la administración y al régimen especial para el aprovechamiento de estos bienes.

Parágrafo: Este proceso constará de las siguientes fases:

1. **Convocatoria:** La Agencia publicará una convocatoria abierta, en la cual se especifiquen las características del bien baldío insular objeto de aprovechamiento, los requisitos que deben cumplir los interesados y el cronograma del proceso de selección.
2. **Presentación de propuestas:** Los interesados deberán presentar propuestas que cumplan con los requisitos establecidos en la convocatoria, demostrando su capacidad técnica, financiera y administrativa para llevar a cabo el aprovechamiento del bien en las condiciones estipuladas.
3. **Evaluación de propuestas:** La Agencia realizará una evaluación detallada de las propuestas recibidas, con base en criterios preestablecidos tales como viabilidad técnica y la capacidad de generar beneficios para el desarrollo sostenible de la región insular.
4. **Selección del proponente:** Una vez evaluadas las propuestas, la Agencia seleccionará al proponente que ofrezca las mejores condiciones para el uso y goce del bien baldío, asegurando el adecuado aprovechamiento del predio y el cumplimiento de los objetivos de conservación y desarrollo.
5. **Adjudicación y formalización del contrato:** Tras la selección, la Agencia procederá a celebrar el contrato y formalizarlo mediante su suscripción, asegurando que el proponente seleccionado asuma las obligaciones y compromisos previstos para el adecuado manejo del predio.
6. **Seguimiento y control:** La Agencia establecerá un sistema de supervisión y control para verificar el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato, garantizando que el aprovechamiento del bien baldío insular se realice de conformidad con los objetivos del presente acuerdo.

Artículo 14. Término de duración de contrato de aprovechamiento oneroso sobre islas, islotes y cayos: El término de duración será de máximo diez (10) años, el cual se contará a partir de la firma del acta de inicio.

Parágrafo primero: Se podrá establecer un periodo de hasta de veinte (20) años, conforme la proyección de inversión necesaria sobre el predio, la cual, deberá ser presentada de manera detallada a la Agencia dentro de la respectiva carta de manifestación de interés. En este sentido, dentro de los respectivos estudio previos, se deberá justificar el mayor tiempo a estipular dentro del contrato.

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

Parágrafo tercero. 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 oneroso sobre islas, islotes y cayos: Los contratos onerosos denominados de aprovechamiento de islas, islotes y cayos, 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. 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
- Por muerte de contratista en caso de ser persona natural o disolución de la persona jurídica.

Artículo 16. Prohibición de Cesión de contrato de aprovechamiento oneroso sobre las islas, islotes y cayos: Los contratos onerosos que trata el presente acuerdo no serán objeto o susceptibles de cesión.

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 Nacional de Tierras y conforme a sus facultades y con apoyo en la estimación mediante avalúo de renta del respectivo bien, determinara el valor mensual por canon de renta asociado al uso y aprovechamiento del bien baldío reservado de la Nación, donde el avalúo de renta contempla de manera directa el elemento suelo y no determina un canon de renta sobre las edificaciones, construcciones y/o mejoras desarrolladas sobre el bien que se considera.

Parágrafo Primero: Este artículo no será aplicable cuando se trata de un contrato de aprovechamiento gratuito sobre islas, islotes y cayos, según los propios términos del presente acuerdo.

Parágrafos segundo: Para los contratos celebrados con entidades públicas, la Agencia podrá determinar de manera conjunta con la otra entidad, el valor de la contraprestación, de conformidad con estudio del mercado y análisis del sector.

Artículo 18. Forma de pago por aprovechamiento oneroso sobre *islas, islotes y cayos*: La Agencia recibirá el pago del valor en el marco de la celebración de contrato de aprovechamiento sobre islas, islotes y cayos, 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 descontadas de los valores mensuales por el uso de los predios, hasta por un monto equivalente al 50% 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 y serán valoradas conforme revisión técnica de la Agencia Nacional de Tierras.

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 pago en especie, 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.

Artículo 21. Procedimiento para pago en especie: Una vez recibido el proyecto, la Agencia llevará a cabo diligencia de inspección ocular que tendrá por objeto verificar en campo la necesidad de la obra pretendida, así como los demás términos consignados en la petición y proyecto presentado por el contratista.

Efectuada la mencionada visita y estudiada la solicitud, la Agencia de considerarlo procedente, siempre y cuando el arrendatario se encuentre al día en sus pagos, emitirá acto administrativo con la autorización o negativa de la obra a realizar, frente al cual solo procederá recurso de reposición. Lo anterior, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que el contratista interesado, deba obtener de las autoridades respectivas de manera previa a la ejecución de las obras.

Parágrafo. En caso de autorización de la obra, el mismo acto administrativo determinará el valor a compensar, para lo que se tendrá en cuenta únicamente los costos directos de la intervención, el cual se empezará a aplicar una vez se verifiquen por parte de la Agencia la terminación de la obra.

CAPÍTULO V
Entrega Temporal

Artículo 22. Acta de entrega temporal: La Agencia podrá, entre tanto adelanta proceso contractual, excepcionalmente y de manera temporal, entregar por máximo de tres (3) meses los predios a que hace referencia el presente Acuerdo, hasta tanto se celebre contrato sobre éstos. Lo anterior, como apoyo a la actividad de administración, con el fin de que el predio sea custodiado y así evitar su abandono. Sin que ello signifique una renovación o prórroga al contrato.

Parágrafo primero: Las actas de entrega deberán ser suscritas con la obligación de pago de contraprestación económica en los casos de los predios que hayan tenido una relación contractual previa onerosa, por lo que la forma de pago y el valor a cancelar deberá obedecer a lo pactado en dicha relación previa, sin que esto se entienda como una renovación o prórroga de la relación contractual vencida.

Parágrafo Segundo: En caso de los predios que no cuenten con relación contractual previa, se estipulará el valor a cancelar por el monto de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo Tercero: Las actas de entrega no contarán con obligación de pago de contraprestación económica en los casos en los que la ANT decida:

- 1- Entregar la custodia temporal del predio a un tercero que tendrá prohibida la explotación económica del bien.
- 2- Entregar a los ocupantes o terceros con quienes se prevea la celebración de contratos de aprovechamiento gratuito, entre tanto se adelanta el proceso precontractual.

Parágrafo Cuarto. De no iniciarse el proceso contractual de aprovechamiento en cualquiera de sus modalidades dentro del plazo establecido, el término se extenderá por 2 meses más. Una vez finalizado este término, la Agencia procederá a la recuperación del predio.

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, y se busque apoyo en la operación del predio, siempre y cuando se cuente con la autorización de la Agencia.

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, de lo contrario, el negocio jurídico continuará con su vigencia conforme lo pactado.

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 el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras - ANT.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D. C., a los días del mes de del año 2024.

POLIVIO LEANDRO ROSALES
PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO

LIZETH LORENA FLÓREZ CANARIA
SECRETARIA TÉCNICA DEL CONSEJO DIRECTIVO

Elaboró: Jorge Antonio Munevar Rojas - Contratista Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
Revisó: Sharon Samantha Salamanca Marulanda – Contratista Subdirección de Administración de Tierras de la Nación
Aprobó: Lina María Salcedo Mesa – Subdirectora de Administración de Tierras de la Nación

Vo. Bo.: Jairo Leonardo Garces Rojas - Jefe Oficina Jurídica ANT
Vo. Bo.: Jorge Enrique Moncaleano -Jefe Oficina Asesora Jurídica del MADR
José Luis Quiroga Pacheco - Director de Ordenamiento MADR
William Pinzón Fernández - Asesor Viceministerio de Desarrollo Rural MADR