



Libertad y Orden

**AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT**  
**RESOLUCIÓN No. \*202632000055436\* DEL 2026-02-23**

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado “LINDO MAR” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

**EL SUBDIRECCIÓN DE PROCESOS AGRARIOS Y GESTIÓN JURÍDICA DE LA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS -ANT**

En ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 24 del artículo 4 y numeral 2 del artículo 21 del Decreto Ley 2363 de 2015, el numeral 14 del artículo 12 y el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, la Resolución No. 20226100295956 del 15 de noviembre de 2022 y,

**CONSIDERANDO**

**1. COMPETENCIA**

Mediante el Decreto Ley 2365 de 2015 se suprimió el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER-, en desarrollo de la facultad prevista en el literal a) del artículo 107 de la Ley 1753 de 2015, se creó con el Decreto Ley 2363 de 2015 la Agencia Nacional de Tierras - ANT-. De esta manera, por ministerio de la ley, el objeto y funciones que desarrollaba el INCODER fueron transferidas a la ANT en lo relacionado a la gestión y trámite de los procedimientos agrarios administrativos especiales.

En el mismo sentido, los capítulos X y XI de la Ley 160 de 1994 facultaron al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER-, hoy Agencia Nacional de Tierras -ANT-, para clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido del dominio del Estado, delimitar las tierras de propiedad de la Nación de los particulares, determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos y extinguir el derecho de dominio o propiedad sobre los predios rurales.

A su vez, el Decreto 2363 de 2015, en el numeral 24 del artículo 4 y el numeral 2 del artículo 21, dispuso que el trámite en primera instancia de los procedimientos administrativos especiales agrarios contemplados en la Ley 160 de 1994, serán adelantados por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras, bajo las disposiciones previstas en el Decreto Ley 902 de 2017.

A través del Decreto Ley 902 de 2017, se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el punto primero del Acuerdo Final de Paz. De esta manera, se regulan los aspectos esenciales del Procedimiento Único y se establecen las generalidades de este en zonas focalizadas y no focalizadas.

Asimismo, el numeral 4 del artículo 58 Ibidem, facultó a la ANT para adelantar el Procedimiento Único, y estableció como asuntos a tramitar a través del mismo los asuntos agrarios de clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, la recuperación de baldíos indebidamente ocupados y extinción del derecho de dominio del que trata Ley 160 de 1994.

Por su parte, el artículo 69 ibidem, dispone que el Director General de la ANT, fijará los Reglamentos operativos acordes al Procedimiento Único en su fase administrativa, razón por la cual se expidió la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 (Reglamento

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Operativo de la ANT) modificada parcialmente a través de la Resolución No. 202510000154456 del 4 de febrero de 2025.

Así las cosas, el artículo 38 de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023, faculta a la ANT para expedir Informe Técnico Jurídico Definitivo, en el cual se sugerirá la decisión que deberá adoptarse por la ANT en el marco del asunto agrario del Procedimiento Único que se adelante, a efectos de emitir el correspondiente acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo.

## 2. ANTECEDENTES Y ACTUACIÓN PROCESAL.

El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural – INCODER emitió el Auto No. 124 del 09 de septiembre de 2015, en el que ordenó adelantar "(...) las diligencias previas tendientes a establecer la procedencia o no de iniciar proceso administrativo de los comprendidos en los capítulos X y XI de la ley 160 de 1994, respecto de los predios que forman parte de los territorios insulares en los archipiélagos de ISLAS DEL ROSARIO y de SAN BERNARDO (...)".

El citado auto ordenó -entre otras cosas- el acopio de la documentación física y jurídica de los predios, así como la práctica de una visita de carácter previa a los territorios insulares, con el fin de determinar aspectos como la ubicación, situación de tenencia, explotación económica y demás necesarios para determinar la procedencia o no del inicio del proceso administrativo especial agrario.

Con motivo de la expedición del Decreto Ley 2365 del 07 de diciembre de 2015, fue suprimido el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER- creándose la actual Agencia Nacional de Tierras -ANT-, entidad que asumió las funciones en el marco del trámite de los procedimientos administrativos agrarios. En consecuencia, dando cumplimiento al Auto No. 124 de 2015 proferido por la anterior institucionalidad, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica emitió el Auto No. 718 del 04 de octubre de 2017 "*Por el cual se ordena fijar fecha de diligencia de inspección ocular, respecto de los predios comprendidos dentro de los territorios insulares en los archipiélagos de Islas del Rosario y de San Bernardo, ubicados en el municipio de Cartagena de Indias departamento de Bolívar*" acto administrativo en el que se dispuso realizar la visita al predio entre los días 25 al 29 de noviembre de 2017. El referido acto administrativo fue comunicado así:

- Al Tribunal Administrativo de Cundinamarca mediante el radicado de salida ANT No. 20173200858671 del 7 de noviembre 2017, entregado el día 14 de noviembre de 2017, según constancia No. RN856775936CO.
- A la Procuraduría 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena a través del radicado de salida ANT No. 20173200859191 del 7 de noviembre de 2017, según certificado de entrega No. RN856775940CO del 16 de noviembre de 2017.

Así las cosas, la diligencia señalada se llevó a cabo de manera satisfactoria en los días programados, conforme se evidencia en el acta suscrita por los funcionarios de la entidad y el informe técnico de diligencia de visita del 1 de octubre de 2018.

En consecuencia, esta subdirección con base en los documentos aportados en el plenario, como lo es el Informe de Identificación Predial (IDP) de fecha 13 de abril de 2020, procedió a elaborar el Documento de Análisis Predial -DPAP del 18 de mayo de 2020, en el que se estimó pertinente continuar con la etapa preliminar del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017 sobre el predio denominado "LINDO MAR", con fundamento en que el predio se consideraba como un presunto terreno baldío reservado de la nación, que podría encontrarse indebidamente ocupado.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Con base a lo anterior, esta subdirección profirió el Auto No. 3710 del 25 de junio de 2020 "Por medio del cual se ordena adelantar la etapa preliminar del Procedimiento Único Agrario contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado **LINDO MAR**, ubicado en jurisdicción del distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar", acto administrativo que fue comunicado de la siguiente forma:

- A la Procuraduría 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena a través del radicado de salida ANT No. 20203200781461 del 19 de agosto de 2020, enviada vía correo electrónico según certificado de comunicación electrónica No. E30292138-S del 26 de agosto de 2020, expedido por la empresa de Mensajería 472.
- En cuanto a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, por medio del radicado de salida ANT No. 20203200781331 del 19 de agosto de 2020, enviada vía correo electrónico según certificado de comunicación electrónica No. E30292317-S del 26 de agosto de 2020, expedido por la empresa de Mensajería 472.
- Al presunto ocupante y terceros indeterminados mediante comunicación por Estado, fijado en la página web de la entidad por el término de cinco (5) días hábiles, según solución de caso Aranda RF- 90311-7-3416, procediéndose a efectuar la publicación a partir del 26 de agosto 2020.

Posterior a ello, el 8 de septiembre de 2020 se elaboró Informe Técnico Jurídico Preliminar – ITJP en el que se encontró mérito suficiente para expedir Acto Administrativo de apertura del Procedimiento Único de Ordenamiento Social de la Propiedad, profiriéndose la Resolución No. 28478 del 15 de diciembre de 2020 "Por medio del cual se ordena la APERTURA E INICIO DE LA SEGUNDA PARTE DE LA FASE ADMINISTRATIVA del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, adelantado sobre el predio denominado "LINDO MAR", ubicado la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar".

El referido acto administrativo, de conformidad a lo ordenado en sus artículos segundo, tercero y cuarto, fue notificado y publicitado como se relaciona a continuación:

- A la Procuraduría 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena, a través del radicado de salida ANT No. 20223201068271 del 19 de agosto de 2022, enviado vía correo electrónico, según certificado de comunicación electrónica No. E83250516-R del 23 de agosto de 2022.
- A la Personería Distrital de Cartagena mediante el radicado de salida ANT No. 20233207777561 del 5 de mayo de 2023, se solicitó colaboración para realizar publicación del acto administrativo y notificación por aviso en medios electrónicos; al respecto se recibió respuesta con el radicado de entrada ANT No. 20236201624002 del 14 de junio de 2023, en la que se realizó la notificación por estado desfijada el 8 de junio de 2023.
- Al señor Omar Vicente Calao Hernández (en calidad de ocupante) y terceros indeterminados a través de notificación por aviso con radicado de salida ANT No. 20233207777651 del 5 de mayo de 2023, el cual, fue publicado en la página web de la ANT por el término de cinco (5) días hábiles, según constancia de publicación No. 20232200046267 del 14 de junio de 2023, expedida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.
- En cuanto a la Alcaldía Municipal de Cartagena, mediante el radicado de salida ANT No. 20233207777391 del 5 de mayo de 2023, se solicitó colaboración para realizar publicación del acto administrativo en medios electrónicos, efectuándose esta misma el

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

día 16 de mayo del 2023 en el sitio web oficial del municipio, según certificado de publicación allegado a través del radicado de entrada ANT No. 20236201193192 del 06 de junio de 2023.

- A la señora Yasilé Benítez (En calidad de ocupante) a través de notificación por aviso con radicado ANT No 20233200166343 del 30 de mayo de 2023, el cual fue publicado en la página web de la ANT por el término de cinco (5) días hábiles, según constancia de publicación No. 20232200046267 del 14 de junio de 2023, expedida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.
- Por medio del Memorando No. 20233200143603 del 15 de mayo de 2023 se le solicitó la Unidad de Gestión Territorial -UGT Caribe, colaboración para publicación de notificación a través de aviso por el término de cinco (5) días hábiles en la cartelera de la Unidad; requerimiento atendido según lo informado en el Memorando ANT No. 20237700190493 del 23 de junio de 2023.
- A terceros indeterminados e interesados mediante difusión radial, tal como lo certifica la constancia del 25 de mayo de 2023, emitida por la Emisora Colectiva frecuencia 101.6 FM, allegada a través del radicado de entrada ANT No. 20236202352782 del 6 de julio de 2023.
- Con radicado de salida ANT No. 202332009615881 del 18 de agosto de 2023, se requirió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, dar apertura a un folio de matrícula inmobiliaria que identificara el inmueble y a su vez inscribir en el mismo la Resolución No. 28478 del 15 de diciembre de 2020; solicitud atendida según constancia de inscripción del 12 de octubre de 2023 allegada mediante radicado de entrada ANT No. 202362009423822 del 7 de noviembre de 2023, determinándose como identidad registral del inmueble el FMI No. 060-386439.

En virtud de lo anterior, una vez notificado, comunicado y publicitado el acto inicial, a través del Radicado ANT No. 202332000285153 del 17 de agosto de 2023, se expidió constancia de ejecutoria, la cual certifica que la Resolución No. 28478 del 15 de diciembre de 2020 cobró firmeza a partir del 2 de agosto del año 2023.

En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 5 de la Resolución No. 28478 del 15 de diciembre de 2020, se procedió a realizar los traslados para aporte y/o solicitud de pruebas por el término de diez (10) días hábiles, de la siguiente manera:

- A la Procuraduría 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena con radicado de salida ANT No. 202332015504651 del 20 de noviembre de 2023, enviado utilizando medios electrónicos, según Acta de Envío y Entrega de correo ID No. 189548 del 22 de noviembre de 2023, expedida por la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.S.
- A los señores Omar Vicente Calao, Yasilé Benítez y terceros indeterminados, mediante el radicado ANT No. 202332000127427 del 17 de noviembre de 2023, publicado en la página web de la ANT por el término de diez (10) días hábiles comprendidos entre el día 22 de noviembre al 5 de diciembre del mismo año, según constancia de publicación No. 202322000186627 de fecha 22 de diciembre de 2023, expedida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.

Surtido el traslado para aportes de pruebas durante el término señalado, no se recibió pronunciamiento alguno respecto de estas por parte del Ministerio Público, el ocupante del predio, o terceros interesados.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Así pues, la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT dio apertura formal al periodo probatorio a través de Auto No. 202432000015999 del 18 de marzo de 2024 en el que se decretaron distintas pruebas, entre las que se encuentra la práctica de una visita a campo.

El citado acto administrativo fue notificado y comunicado así:

- A la Procuraduría 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena a través del radicado de salida ANT No. 202432006243611 del 9 de abril de 2024, enviado vía correo electrónico según Acta de Envío y Entrega ID No. 274502 del 12 de abril de 2024, expedida por la empresa de Servicios Postales Nacionales S.A.S; reiterada mediante el radicado de salida ANT No. 202432006869431 del 10 de mayo de 2024 y recibida por el Ministerio Público el día 16 de mayo de 2024 de acuerdo a la constancia con ID No. 301337 del 16 de mayo de 2024 expedida por la misma empresa de mensajería.
- A los señores Omar Vicente Cálaho Hernández, Yasile Benítez y Terceros Indeterminados, mediante comunicación con Radicado de salida de la ANT No. 202432000081457 del 10 de mayo de 2024, publicada en la página web de la entidad, por el termino de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día veinte de mayo (20) hasta el veinticuatro (24) de mayo del 2024, según constancia de publicación en página web No. 202422000097077 del 27 de mayo de 2024, proferida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.
- Por medio del radicado ANT No. 202432000081527 de fecha 15 de mayo de 2024, se realizó la Notificación por Estado dirigida a los presuntos ocupantes del inmueble, al Ministerio Público y terceros interesados del acto administrativo, efectuada en la página web de la entidad por el termino de cinco (5) días hábiles, contados desde el día veinte de mayo (20) hasta el veinticuatro (24) de mayo del 2024, según constancia de publicación en página web No. 202422000097087 del 27 de mayo de 2024, expedida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.

Con el radicado de salida ANT No. 202432009544631 del 06 de agosto de 2024 se solicitó información ante la Dirección General Marítima, en el sentido de que se informara sobre la isla Tintipán, su naturaleza física, si existen rellenos artificiales, si se han adelantado procedimientos sancionatorios y la metodología utilizada para el análisis técnico, sobre lo cual, se recibió respuesta a través del radicado de entrada ANT No. 202462006195502 del 11 de septiembre de 2024, en la que se detalló la metodología utilizada para identificar la naturaleza física de los terrenos y diferenciar bienes de uso público como playas, bajamar y aguas marítimas con base en criterios tales como: línea de costa más antigua, geomorfología, línea de costa actual y altura elipsoidal de la línea de más alta de marea; así mismo, frente a la existencia de rellenos artificiales no se brindó información.

Posteriormente, se profirió el Auto No. 202432000074179 del 9 de agosto de 2024 "Por medio del cual se **ORDENA** y se **FIJA FECHA** para la práctica de la **VISITA DE CAMPO** dentro del Asunto de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados en el marco del Procedimiento Único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017, respecto del predio denominado "**SIN LINDO MAR**", ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar", en el que se estableció como fecha para la práctica de la diligencia de visita de campo los días 26 al 31 de agosto de 2024. Acto administrativo debidamente comunicado, tal y como se relaciona a continuación.

- A los presuntos ocupantes del predio, como lo son los señores Omar Vicente Cálaho Hernández, Yasile Benítez y terceros indeterminados, a través de comunicación mediante

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

el radicado ANT No. 202432000198897 del 12 de agosto de 2024, publicada en la página web de la entidad por el termino de cinco (5) días hábiles, desde el catorce (14) al veintiuno (21) de agosto de 2024, según constancia de publicación en página web con radicado No. 202422000212217 del 21 de agosto de 2024, expedida por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras.

- Al Procurador 3 Judicial II Agraria y Ambiental de Cartagena, mediante radicado de salida ANT No. 202432009582521 del 13 de agosto de 2024, enviada a través de correo electrónico, con acuse de recibido del 13 de agosto de 2024, según Acta de Envío y Entrega ID No. 360832, expedido por la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.S.

De otro lado, con el fin de garantizar la publicidad de lo ordenado a través del Auto No. 202432000074179 del 09 de agosto de 2024, se solicitó colaboración a distintas autoridades regionales y municipales a efectos de comunicar y publicar el acto administrativo haciendo partícipes a terceros indeterminados e interesados en la actuación administrativa, de la siguiente forma:

- Mediante radicado de salida ANT No. 202432009602091 del 15 de agosto de 2024, dirigido a la Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias, se comunicó y a su vez solicito apoyo para la publicación de la actuación administrativa, oficio enviado a través de correo electrónico, con constancia de entrega del 16 de agosto de 2024. según certificado ID No. 363473, expedido por la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.S.
- A través del radicado de salida ANT No. 202432009602401 del 15 de agosto de 2024, con destino a la Personería Distrital de Cartagena de Indias, por medio de correo electrónico se comunicó y solicitó apoyo para la publicación del acto en mención, el cual cuenta con constancia de recibido de fecha 16 de agosto de 2024, según certificado ID No. 363487, expedido por la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.S.
- Por medio del radicado de salida ANT No. 202432009602511 del 15 de agosto de 2024, se informó acerca de la referida diligencia al Comando de Policía Metropolitana de Cartagena de Indias, oficio enviado a través de correo electrónico, con constancia de entrega del 16 de agosto de 2024 ID No. 363507, expedido por la empresa de mensajería Servicios Postales Nacionales S.A.S.
- Mediante Memorando No. 202432000295383 del 15 de agosto de 2024, se requirió al líder de la Unidad de Gestión Territorial – UGT Santa Marta para que publicitara en cartelera física de libre acceso, el contenido del acto administrativo, con el fin de dar visibilidad a terceros respecto a la actuación administrativa que se adelanta, habiéndose realizado la publicación en cartelera de la Unidad Territorial de la ANT, por el término de cinco (5) días hábiles.
- Finalmente, una vez el equipo interdisciplinario se desplazó al sitio objeto de la visita, el funcionario encargado procedió a levantar acta de comunicación de fecha veintinueve (29) de agosto de 2024, suscrita por el señor Alexander Hernández Prens, en calidad de mayordomo del predio denominado "Lindo Mar" y quien a su vez manifestó que entregaría la integralidad del acto a los ocupantes, esto teniendo de presente que no se encontraban en el inmueble.

Posterior a lo indicado, mediante radicado de salida ANT No. 202432009544911 del 6 de agosto de 2024, se solicitó a la DIMAR acompañamiento a las diligencias a desarrollar en el marco de los procedimientos agrarios sobre terrenos ubicados en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Respecto de dicha solicitud, se recibió respuesta mediante radicado de entrada ANT No. 202462005873082 del 22 de agosto de 2024, a través del cual se accedió a la petición de acompañamiento en las diligencias adelantadas dentro del proceso de recuperación de baldíos, delegando para tal efecto a la Capitanía de Puerto de Coveñas, con el fin de participar en las visitas a cada uno de los terrenos objeto de inspección. Así mismo, en la referida comunicación se solicitó información relacionada con el plan logístico previsto para el desarrollo de las actuaciones.

En atención a lo manifestado por la DIMAR, se dio respuesta mediante radicado de salida ANT No. 202432009626271 del 22 de agosto de 2024, en el cual se informó el plan logístico dispuesto para adelantar las diligencias programadas. Posteriormente, se recibió comunicación mediante radicado de entrada ANT No. 202462005873152 del 22 de agosto de 2024, a través de la cual La Dirección, ordenó el acompañamiento a esta Entidad en terrenos ubicados en los Archipiélagos de las Islas del Rosario y de San Bernardo, jurisdicción de las Capitanías de Puerto CP05 y CP09, respectivamente, para las diligencias a realizarse entre el 26 y el 31 de agosto de 2024, por parte de la Dirección Marítima.

Con el radicado de salida ANT No. 202432009544631 del 06 de agosto de 2024 se solicitó a la Dirección General Marítima brindar información sobre la Isla Tintipán referente a su naturaleza física, si existen rellenos artificiales, si se han adelantado procedimientos sancionatorios y la metodología utilizada para el análisis técnico; sobre lo cual, se recibió respuesta a través del radicado de entrada ANT No. 202462006195502 del 11 de septiembre de 2024, en la que se detalló la metodología utilizada para identificar la naturaleza física de los terrenos y diferenciar bienes de uso público como playas, bajamar y aguas marítimas con base en criterios tales como: línea de costa más antigua, geomorfología, línea de costa actual y altura elipsoidal de la línea de más alta de marea; así mismo, frente a la existencia de rellenos artificiales no se brindó información.

De conformidad con lo ordenado en el Auto No. **202432000074179** del 9 de agosto de 2024, se llevó a cabo la visita de campo al predio denominado "LINDO MAR", de la cual obra en el expediente Acta de diligencia de visita del 29 de agosto de 2024, suscrita por el equipo interdisciplinario de la Agencia Nacional de Tierras, y por quien atendió la diligencia, el señor Alexander Hernández Prens mayordomo del predio intervenido.

En el marco de la etapa probatoria, y a efectos de recaudar información relevante en el marco del proceso, mediante el radicado de salida ANT No. 202432009880721 del 19 de septiembre de 2024, se solicitó a Parques Nacionales Naturales de Colombia, allegar el Shapefile del polígono que compone el Parque Nacional Natural Los Corales del Rosario y de San Bernardo e informar si sobre esta área ha existido expansión de límites, posterior a los delimitados en la Resolución No. 2211 del 28 de diciembre de 2016.

Al respecto, mediante radicado de entrada ANT No. 202462006676792 del 8 de octubre de 2024 se recibió respuesta a la petición antes mencionada, indicando que luego de consultar la capa del RUNAP titulada Mapa de áreas protegidas de Colombia, con fecha de actualización del 21 de septiembre de 2024, disponible para descarga en el sitio web, se obtuvo la información contenida en el archivo comprimido "*PNN Los Corales del Rosario y San Bernardo.zip*", el cual incluye datos geográficos en formato Shapefile correspondientes al área de interés. Así mismo se identificó que a través de la Resolución No. 1425 de 1996 se dio lugar a la ampliación del área protegida y se incluyó el área del Archipiélago de San Bernardo, motivo por el cual mediante la Resolución No. 2211 de 2016 se hace la precisión de los límites basado en la Resolución 1425 de 1996, sin que se haya dado una declaración u ampliación del polígono.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Así las cosas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 de la Resolución No. 2023001000036 del 12 de abril de 2023, se emitió informe técnico jurídico definitivo (ITJD) aprobado el 22 de octubre de 2024, en el cual se indicó la inviabilidad de continuar con el procedimiento único, debido a que el área objeto de estudio se encuentra consolidada como terrenos de baja mar y por ende la competencia para adelantar los trámites administrativos sancionatorios en razón a las construcciones existentes sobre el área es de la DIMAR de conformidad a lo dispuesto en el decreto 2324 de 1984; por tanto, se recomendó proceder a solicitar información a la DIMAR en el sentido de que se informara si el área objeto de estudio es de su competencia.

Conforme a lo señalado en el ITJD, a través del radicado de salida ANT No. 202532000291951 del 3 de abril de 2025 se elevó solicitud de información a la Dirección General Marítima sobre el caso en concreto y siete casos más, en el cual se indago, si los predios relacionados son terrenos de bajamar, traslapan con aguas marítimas o playas; solicitando además, indicar si de conformidad con las funciones otorgadas en el artículo 5 del Decreto 2324 de 1984 y lo contemplado en el artículo 178 de la norma ibidem, la competencia para adelantar investigaciones administrativas por indebida ocupación debido a la existencia de construcciones existentes corresponde a la DIMAR.

Dicha solicitud fue contestada con el radicado de entrada ANT No. 202562004993062 del 23 de noviembre de 2025, a través del cual la DIMAR realiza un recuento sobre las solicitudes elevadas por esta Subdirección y la respuesta brindada a cada una de estas, encontrando como anexo, la respuesta al radicado de salida previamente citado, en el cual relaciona que el predio "LINDO MAR" se ubica en zona de bajamar y aguas marítimas, siendo de jurisdicción de la DIMAR.

Seguido, por medio del radicado de salida ANT No. 202532001023511 del 16 de julio de 2025 se solicitó mesa de trabajo con la DIMAR a efectos de dirimir las competencias entre esta entidad y la Subdirección de Procesos Agrarios, en relación con la restitución de bienes de dominio del Estado ubicados en áreas de uso público actualmente ocupadas, al respecto mediante el radicado de salida ANT No. 202532001253151 del 13 de agosto de 2025 se solicitó a la Procuradora 3 Judicial II Ambiental y Agraria de Cartagena su colaboración para la articulación de la programación de la mesa de trabajo entre la DIMAR y ANT.

Sobre lo solicitado, se recibió respuesta mediante el radicado de entrada ANT No. 202562004148242 del 22 de septiembre de 2025, en el cual la DIMAR propuso una fecha para la realización de la mesa de trabajo. Posteriormente, a través de los radicados de salida ANT Nos. 202532001776171 del 24 de octubre de 2025, 202532001815191 y 202532001820471 del 29 de octubre de 2025, se dio respuesta a la fecha propuesta y se planteó como nueva fecha de realización de la mesa de trabajo el día 4 de noviembre de 2025, reunión que efectivamente se llevó a cabo en la fecha señalada.

Ahora bien, de conformidad a los compromisos de la mesa de trabajo del 4 de noviembre de 2025, la DIMAR a través de los radicados de entrada ANT Nros. 202562004993062 del 23 de noviembre de 2025 y 202562005111982 del 28 de noviembre de 2025, relacionan las solicitudes elevadas por esta Subdirección y las respuestas brindadas a las mismas por parte de la DIMAR, adjuntándose copia de las respuestas. Al respecto esta Subdirección brindo respuesta mediante el radicado de salida ANT No. 202532002206071 del 5 de diciembre de 2025 en el cual aclara lo correspondiente sobre el recibido de dichas comunicaciones y así mismo informa sobre el cumplimiento de los compromisos de acuerdo con lo pactado en la mesa de trabajo del 4 de noviembre y por consiguiente convoca a una nueva mesa de trabajo, la cual se llevó a cabo el 11 de diciembre de 2025.

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

3. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

La presente actuación administrativa se adelantó respecto del predio denominado "LINDO MAR" ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, identificado con la Cédula Catastral No. 13-001-00-05-00-00-0003-0001-0-00-00-0000, asociado al FMI 060-386439, el cual registra un área aproximada de dos mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados (0 ha + 2567 m2), según Levantamiento Topográfico (ANT) del 29 de agosto de 2024, área representada en la siguiente salida gráfica:

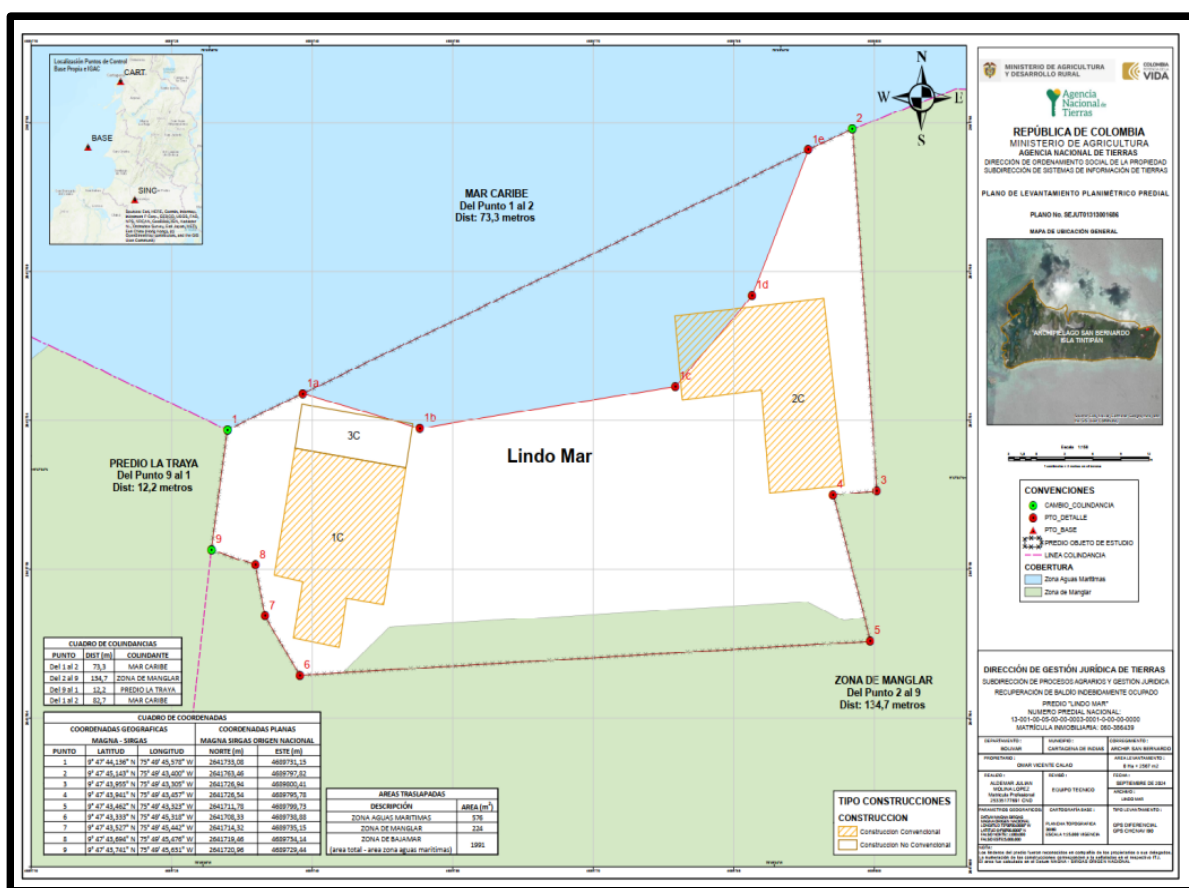


Imagen No. 1 Plano del levantamiento planimétrico predial predio denominado "LINDO MAR" Fuente: Informe técnico Jurídico Definitivo (ITJD) del 22 de octubre de 2024.

Y se identifica con las siguientes coordenadas y linderos técnicos:

PUNTO	METODO	COORDENADAS GEOGRÁFICAS MAGNA SIRGAS		COORDENADAS PLANAS MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL	
		LATITUD	LONGITUD	NORTE (m)	ESTE (m)
1	Directo	9° 47' 44,136" N	75° 49' 45,578" W	2641733,08	4689731,15
2	Directo	9° 47' 45,143" N	75° 49' 43,400" W	2641763,46	4689797,82
3	Directo	9° 47' 43,955" N	75° 49' 43,305" W	2641726,94	4689800,41
4	Directo	9° 47' 43,941" N	75° 49' 43,457" W	2641726,54	4689795,78
5	Directo	9° 47' 43,462" N	75° 49' 43,323" W	2641711,78	4689799,73
6	Directo	9° 47' 43,333" N	75° 49' 45,318" W	2641708,33	4689738,88
7	Directo	9° 47' 43,527" N	75° 49' 45,442" W	2641714,32	4689735,15
8	Directo	9° 47' 43,694" N	75° 49' 45,476" W	2641719,46	4689734,14
9	Directo	9° 47' 43,741" N	75° 49' 45,631" W	2641720,96	4689729,44

Tabla No. 1 Cuadro de coordenadas del Levantamiento planimétrico predial realizado sobre el predio LINDO MAR Fuente: Informe técnico Jurídico Definitivo (ITJD) del 22 de octubre de 2024.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

**LINDEROS TÉCNICOS****POR EL NORTE:**

**Lindero 1:** Inicia en el punto 1 con coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, en línea recta en sentido Noreste, en una distancia de 73.3 m, hasta encontrar el punto número 2 de coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, colindando con MAR CARIBE.

**POR EL ESTE:**

**Lindero 2:** Inicia en el punto 2 con coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, en línea quebrada en sentido sureste, en una distancia de 36.6 m pasando por el punto de coordenada punto 3 N=2641726.94 m, E=4689800.41 m.

Cambiando de sentido en dirección oeste en una distancia de 4.6 m pasando por el punto de coordenada punto 4 N=2641726.54 m, E=4689795.78 m.

Cambiando de sentido en dirección sureste en una distancia de 15.3 m, para una distancia total de 56.5 m, hasta encontrar el punto número 5 de coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

**POR EL SUR:**

**Lindero 3:** Inicia en el punto 5 con coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, en línea quebrada en sentido oeste en una distancia de 61.0 m, pasando por el punto de coordenada punto 6 N=2641708.33 m, E=4689738.88 m.

Cambiando de sentido en dirección noroeste en una distancia de 17.2 m pasando por los puntos de coordenadas punto 7 N=2641714.32 m, E=4689735.15 m, punto 8 N=2641719.46 m, E=4689734.14 m, para una distancia total de 78.2 m, hasta encontrar el punto número 9 de coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

**POR EL OESTE:**

**Lindero 4:** Inicia en el punto 9 con coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, en línea recta en sentido Noreste en una distancia de 12.2 m, hasta encontrar el punto número 1 de coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, colindando con PREDIO LA TRAYA

**Linderos del predio que NO traslapa con aguas marítimas, referidos al sistema de referencia Magna Sirgas, con proyección Origen Nacional y EPSG 9377.**

**POR EL NORTE:**

**Lindero 1:** Inicia en el punto 1 con coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, en línea quebrada en sentido Noreste, en una distancia de 8.8 m, pasando por el punto de coordenada punto 1a N=2641736.74 m, E=4689739.18 m.

Cambiando de sentido en dirección sureste en una distancia de 13.0 m pasando por el punto de coordenada punto 1b N=2641733.25 m, E=4689751.67 m.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Cambiando de sentido en dirección noreste en una distancia de 60.9 m, pasando por los puntos de coordenadas punto 1c N=2641737.45 m, E=4689778.94 m, punto 1d N=2641746.62 m, E=4689787.13 m, punto 1e N=2641761.31 m, E=4689793.11 m, para una distancia total de 82.7 m, hasta encontrar el punto número 2 de coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, colindando con MAR CARIBE (línea de costa).

#### **POR EL ESTE:**

**Lindero 2:** Inicia en el punto 2 con coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, en línea quebrada en sentido sureste, en una distancia de 36.6 m pasando por el punto de coordenada punto 3 N=2641726.94 m, E=4689800.41 m.

Cambiando de sentido en dirección oeste en una distancia de 4.6 m pasando por el punto de coordenada punto 4 N=2641726.54 m, E=4689795.78 m.

Cambiando de sentido en dirección sureste en una distancia de 15.3 m, para una distancia total de 56.5 m, hasta encontrar el punto número 5 de coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

#### **POR EL SUR:**

**Lindero 3:** Inicia en el punto 5 con coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, en línea quebrada en sentido oeste en una distancia de 61.0 m, pasando por el punto de coordenada punto 6 N=2641708.33 m, E=4689738.88 m.

Cambiando de sentido en dirección noroeste en una distancia de 17.2 m pasando por los puntos de coordenadas punto 7 N=2641714.32 m, E=4689735.15 m, punto 8 N=2641719.46 m, E=4689734.14 m, para una distancia total de 78.2 m, hasta encontrar el punto número 9 de coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

#### **POR EL OESTE:**

**Lindero 4:** Inicia en el punto 9 con coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, en línea recta en sentido Noreste en una distancia de 12.2 m, hasta encontrar el punto número 1 de coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, colindando con PREDIO LA TRAYA.

### **4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

#### **4.1. Régimen jurídico de los bienes de dominio del Estado.**

La Corte Constitucional ha referido que el artículo 102 de la Constitución Política, al establecer que "*el territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación*", si bien está ligado a la concepción tradicional del "dominio eminente" del Estado sobre el territorio, entendido como el ejercicio de la soberanía que lo faculta para regular el derecho de propiedad pública y privada, e imponerle cargas y limitaciones, también hace alusión al "*dominio que ejerce la Nación sobre los bienes públicos que de él forman parte*"<sup>1</sup>

Sobre la noción de dominio público, el artículo 674 del Código Civil, consagra: "*Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y*

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-595 de 1995

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

*camino, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del Territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión, o bienes fiscales".*

Puede entonces colegirse la distinción de dos subespecies tradicionales de bienes de dominio público: i) los bienes de uso público (C.P. arts. 63, 72, 75), y ii) los bienes fiscales -entre ellos los baldíos.

Sobre los primeros, los denominados bienes de uso público, el artículo 674 del Código Civil, los define así: *"Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.*

*Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.*

*Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."*

Frente a los segundos, entre los que se encuentran los denominados bienes baldíos, el Código Civil señala en su artículo 675 que *"Son bienes de la Unión todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño"*, denominación también tratada por el Código Fiscal, Ley 110 de 1912, en su artículo 44, en los siguientes términos:

*"ARTÍCULO 44. Son baldíos, y en tal concepto pertenecen al Estado, los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño, y los que, habiendo sido adjudicados con ese carácter, deban volver al dominio del Estado (...)"*.

Ahora bien, el análisis sobre los bienes de uso público y los fiscales fue abordado por la Corte Constitucional, así:

*"Los bienes fiscales o bienes de la Nación son igualmente bienes públicos, pero su uso 'no pertenece generalmente a los habitantes' (C.C. art. 674, inc.3)*

*Dentro de la clasificación de los bienes fiscales se comprende, tanto los bienes afectos a un servicio, actividad o finalidad públicos como aquellos que no tienen dicha afectación. En este sentido se habla de: los bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público, afectos o no a dichas finalidades, y sobre los cuales éstas ejercen un dominio igual al que ejercitan los particulares respecto de sus propios bienes, y los bienes fiscales adjudicables, entendidos, según las voces del artículo 675 del C.C., como "todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, (de la Nación), carecen de otro dueño", concepción que reitera el Código Fiscal (ley 110 de 1912)"<sup>2</sup>*

*"Se parte del supuesto según el cual la Nación es propietaria de dichos bienes baldíos y que puede, en desarrollo de las previsiones del legislador transferir a los particulares o a otras entidades de derecho público, la propiedad fiscal de los mismos o cualquiera de las competencias típicas del dominio eminente que como uno de los atributos de la soberanía le corresponde ejercer de modo general y permanente al Estado sobre todo el territorio y sobre todos los bienes públicos que de él forman parte. (...)*

*En este orden de ideas no queda duda de que los baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley"<sup>3</sup>*

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-536 de 1997.

<sup>3</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-595 de 1995.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Luego los bienes baldíos son del patrimonio de la Nación, cuya administración fue otorgada por el legislador al INCORA, posteriormente al INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras-ANT y, por tanto, ésta última está facultada para "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", según lo dispone el artículo 12, numeral 13, de la Ley 160 de 1994.

En desarrollo de lo expuesto, el Legislador, en el artículo 65 de la citada Ley, estableció:

*"La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad. Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa".*

Así las cosas, los predios baldíos son considerados de propiedad de la Nación, mientras no exista prueba que permita demostrar que han salido válidamente de su patrimonio, en virtud de algún acto jurídico legalmente válido.

De otra parte, los bienes de uso público también son de propiedad de la Nación, sin embargo, estos no son susceptibles de salir del dominio del Estado, teniendo en cuenta que su uso y goce está dirigido a todos los ciudadanos en general, sin que ello significa que no sean objeto de regulación y conservación por parte de las autoridades nacionales en pro de los fines estatales, tal como lo señala el artículo 63 de la C.P

#### **4.1.1. Naturaleza jurídica de las islas.**

En primer lugar, es preciso advertir que el artículo 4º de la Ley 70 de 1867, consagró la presunción de baldíos de las islas nacionales, en los siguientes términos: "*Se reputan igualmente baldíos de propiedad nacional, los terrenos de las islas de uno y otro mar que no están ocupados por poblaciones organizadas o con justo título por pobladores particulares*". Esta presunción fue conservada en el primer Código Fiscal, Ley 106 de 1873, en su artículo 878, al prescribir que se reputan baldíos y, en consecuencia, de propiedad de la Nación "*Las Islas de uno y otro mar, dentro de la jurisdicción de ésta, que no estén ocupadas por poblaciones organizadas o por poblaciones particulares con justo título*". Así mismo, en su artículo 919, indicó la prohibición de adjudicar si el terreno baldío fuere "*una isla de alguna importancia*".

La Ley 25 de 1908, sobre tierras baldías, en su momento, en su artículo 2º señaló la prohibición de "*transferir el dominio de las tierras marítimas ni de las Tierras que contengan depósitos de sal, fuentes de petróleo, asfalto, garceros, huaneros, ó (sic) fuentes de aguas medicinales, pero podrán concederse en arrendamiento*". Negrilla fuera de texto.

Las anteriores disposiciones normativas fueron reafirmadas por el Código Fiscal vigente, Ley 110 de 1912, adicionando el carácter de reserva territorial del estado sobre las islas. Establece el citado Código:

*"Artículo 45. Se reputan baldíos, y, por consiguiente, de propiedad nacional:*

*(...)*

*b). Las islas de uno y otro mar pertenecientes al Estado, que no están ocupadas por poblaciones organizadas, o apropiadas por particulares, en virtud de título traslativo de dominio".*

*"Artículo 107. Constituyen reserva territorial del estado, y no son enajenables:*

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

a). Las islas nacionales, de uno y otro mar de la República, y las de los ríos y lagos, de que trata el aparte c del artículo 45 (...).

Según lo expuesto, el Código Fiscal determinó que las islas (i). Son baldíos y, en consecuencia, de propiedad nacional, siempre que no estén ocupadas por poblaciones organizadas, o apropiadas por particulares en virtud de un título traslativo de dominio; (ii). Constituyen reserva territorial del Estado y no son enajenables.

Con posterioridad, se profirió la Ley 200 de 1936, que dispuso, con relación al modo de adquirir el dominio sobre los bienes, lo siguiente:

*"Artículo 3º. Acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, y en consecuencia desvirtúan la presunción consagrada en el artículo anterior, fuera del título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal, los títulos inscritos otorgados con anterioridad a la presente ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria.*

Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos inscritos, otorgados entre particulares con anterioridad a la presente ley, no es aplicable respecto de terrenos que no sean adjudicables, estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público". Subraya fuera de texto.

Esta disposición, hoy contenida en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, hizo más gravosa la carga de la prueba para el particular, pues determinó que para acreditar la propiedad sobre los bienes inadjudicables o reservados se requeriría de un título **originario que no haya perdido su eficacia legal**, excluyendo la posibilidad de alegar derecho de dominio a través de títulos inscritos donde consten tradiciones de dominio por un término no inferior al que señalan la ley para la prescripción extraordinaria de dominio, precisamente por ser un bien inadjudicable.

Con relación al título originario, este es definido por el Decreto 59 de 1938, artículo 13, en los siguientes términos:

*"Constituyen título originario expedido por el Estado o emanado de éste, y en consecuencia, acreditan propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, mientras no hayan perdido o no pierdan su eficacia legal, los siguientes: a) Todo acto civil realizado por el estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual el Estado se haya desprendido del dominio de determinada extensión territorial; b) Todo acto civil realizado por el Estado en su carácter de persona jurídica y por medio del cual se haya operado legalmente el mismo fenómeno sobre tradición del dominio de determinada extensión territorial perteneciente a la Nación.*

*La enumeración anterior no es taxativa, y por consiguiente, son títulos originarios expedidos por el Estado o emanados de éste, fuera de los indicados en los dos numerales anteriores, los demás que conforme a las leyes tengan este carácter".*

Por otro lado, los bienes baldíos son de carácter imprescriptible, según lo establece de manera expresa el artículo 61 del Código Fiscal:

Ley 110 de 1912. "Artículo 61. El dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción".

Lo mencionado, tiene correlación con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política el cual establece: "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**". Negrilla fuera de texto.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Así las cosas, los bienes baldíos no son susceptibles de adquirirse a través de un proceso de pertenencia, dada su imprescriptibilidad, pues obedecen a una lógica distinta al régimen común consagrado en el Código Civil. Sobre el asunto, la Corte se ha pronunciado en los siguientes términos:

*"Los bienes fiscales comunes o bienes estrictamente fiscales dejaron de ser prescriptibles, se convirtieron en bienes imprescriptibles. Si no procede la declaración de pertenencia en relación con los bienes de propiedad de las entidades de derecho público, tampoco procede oponer la excepción de prescripción ante la demanda reivindicatoria de uno de tales bienes. Hoy día los bienes fiscales comunes o bienes estrictamente fiscales son imprescriptibles. Lo relativo a los bienes públicos o de uso público: siguen siendo imprescriptibles, al igual que los fiscales adjudicables que tampoco pueden adquirirse por prescripción. No se quebranta la igualdad, porque quien posee un bien fiscal, sin ser su dueño, no está en la misma situación en que estaría si el bien fuera de propiedad de un particular. En la medida en que se impide que los particulares se apropien de los bienes fiscales, se asegura o garantiza la capacidad fiscal para atender las necesidades de la comunidad. No hay acción para que se declare que se ha ganado por prescripción el dominio de un bien que la ley declara imprescriptible, porque no hay derecho"<sup>4</sup>*

Además, tal condición se deduce de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, al descartar la calidad de "poseedor" a los ocupantes de tierras baldías, lo cual excluye la posibilidad de adquirirlas por medio de la prescripción:

*"Artículo 65. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que se delegue esta facultad.*

***Los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado sólo existe una mera expectativa***". Negrilla y subraya fuera de texto.

#### **4.1.2. Fundamentos legales y reglamentarios del procedimiento de Recuperación de Baldíos.**

Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el procedimiento de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados están previstas en la Ley 160 de 1994, de forma general y, especial, en el Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 y el Decreto Ley 902 de 2017.

En ese orden, de acuerdo con lo establecido en la Ley 160 de 1994 en su artículo 12, numeral 14, la autoridad de tierras está facultada para "*Ejercitar las acciones y tomar las medidas que correspondan conforme a las leyes en los casos de indebida apropiación de tierras baldías*", disposición concordante con lo previsto en el artículo 48 numeral 3º de la misma Ley, que establece la procedencia del proceso de Recuperación de Baldíos:

*"El Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria adelantará los procedimientos tendientes a:*

(...)

**3. Determinar cuándo hay indebida ocupación de terrenos baldíos".**

De igual manera, el Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 regula algunos aspectos atinentes al procedimiento administrativo de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados, como bien se extrae del Título 19, Capítulo 1, artículo 2.14.19.1.1.:

<sup>4</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-530 de 1996

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

*"Artículo 2.14.19.1.1. Objeto. El presente título regula los siguientes procedimientos administrativos de competencia del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER, de conformidad con Ley 160 de 1994:*

*PROCEDIMIENTOS AGRARIOS (...)*

*2. Recuperación de baldíos en los casos de indebida ocupación o apropiación por particulares, con el fin de restituirlos al patrimonio del Estado."*

Las normas enunciadas establecen las actuaciones administrativas que el extinto INCODER hoy, Agencia Nacional de Tierras -ANT-, debe adelantar en desarrollo del procedimiento, al igual que los términos y las oportunidades procesales en que las pruebas deben practicarse y apreciarse, salvaguardando el derecho constitucional al debido proceso, en particular, el derecho a la defensa y el derecho de contradicción de las pruebas.

El procedimiento de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados permite al Estado, por vía administrativa, determinar si sobre un predio baldío existe o no indebida ocupación, teniendo como presupuesto lo establecido en el artículo 2.14.19.5.2. del Decreto Único 1071 de 2015, que dispone para nuestro interés:

*"ARTÍCULO 2.14.19.5.2. Causales. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 numeral 3 y 74 de la Ley 160 de 1994, los siguientes bienes tienen la condición de terrenos baldíos indebidamente ocupados y en consecuencia será procedente su recuperación: (...)*

- 1. Las tierras baldías que tuvieren la calidad de inadjudicables de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 67 y 74 de la Ley 160 de 1994 y las reservadas o destinadas por entidades estatales para la prestación de cualquier servicio o uso público.*
- 2. Las tierras baldías que constituyan reserva territorial del Estado (...)."*

Esto implica que el adelantamiento de este proceso, en particular procede cuando no existan títulos que acrediten la propiedad, sin perjuicio que durante el mismo se establezca que el bien tiene una naturaleza jurídica diversa, tal como lo regla el parágrafo 1° del artículo 2.14.19.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015:

*"(...) PARÁGRAFO 1o. Teniendo en cuenta las reglas establecidas en el artículo 48, de la Ley 160 de 1994, cuando del análisis de los títulos de un predio se infiera sin lugar a dudas que se trata de un bien baldío, por no existir títulos que acrediten la propiedad privada, se procederá con el procedimiento de recuperación de baldíos indebidamente ocupados, sin perjuicio de que en el desarrollo de este se demuestre la existencia de un título de propiedad privada o la calidad de sujeto reforma agraria. (...)."*

Ahora bien, con la expedición del Decreto Ley 902 de 2017, se estableció un Procedimiento Único para tramitar, algunos asuntos de que trata la Ley 160 de 1994: *"Artículo 58. Asuntos a tratar a través del Procedimiento Único. A través del Procedimiento Único se adelantarán los siguientes asuntos: (...) 4. Clarificación de la propiedad, deslinde y recuperación de baldíos de que trata la Ley 160 de 1994. (...)"*

Es preciso señalar que el Decreto en mención reguló aspectos procedimentales e instrumentales para adelantar la actuación administrativa, en particular, la encaminada a la restitución de los bienes baldíos indebidamente ocupados, norma aplicable a procesos que inicien bajo su vigencia acorde con lo señalado en su artículo 81:

*"Artículo 81. Actuaciones Procedimentales en curso. Los procedimientos administrativos especiales agrarios que inicien a la vigencia del presente decreto ley serán sustanciados y decididos en su integridad por las disposiciones contenidas en este. (...)"*

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

En razón a lo previamente señalado el trámite administrativo surtido sobre el terreno denominado "LINDO MAR" se adelantó de conformidad a lo descrito en el Decreto Ley 902 de 2017, y el Manual Operativo de la ANT, expedido a través de la Resolución No. 20230010000036 del 12 de abril de 2023 modificada parcialmente a través de la Resolución No. 202510000154456 del 4 de febrero de 2025.

#### 4.2. ANÁLISIS PROBATORIO

Definido el régimen jurídico aplicable a las islas y el fundamento legal de la procedencia del proceso de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados sobre éstas, es preciso analizar el acervo probatorio obrante en el expediente para esclarecer, en especial, la condición física del bien por ser materia de controversia en el presente caso.

##### ✚ Informe Técnico Jurídico Definitivo – ITJD del 22 de octubre de 2024.

De acuerdo con el informe emitido por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la ANT, se destacan los siguientes aspectos:

- El área objeto de estudio corresponde al predio denominado "LINDO MAR" ubicado en Isla Tintipán, con el Número Predial Nacional 13-001-00-05-00-00-0003-0001-0-00-00-0000, el cual no se asociaba inicialmente a ningún folio de matrícula inmobiliaria, sin embargo, durante el trámite del procedimiento único se le asignó identidad registral aperturándose el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439.
- Con fundamento en el levantamiento planimétrico practicado durante la visita de campo realizada en la etapa probatoria, y atendiendo los linderos señalados por el administrador del terreno, el señor Alexander Hernández Prens, se estableció que el predio denominado "LINDO MAR" cuenta actualmente con una extensión total de dos mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados (0 ha + 2567 m<sup>2</sup>), determinándose de esta manera que el predio se encuentra dentro del polígono correspondiente a la Isla Tintinan, en el Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, con un área de trescientas setenta y tres hectáreas con cuatro mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados (373 has + 4375 m<sup>2</sup>).
- Asimismo, se evidenció que sobre el área total actual, mil novecientos noventa y un metros cuadrados (0 ha + 1991 m<sup>2</sup>) corresponden a terrenos de bajamar y quinientos setenta y seis metros cuadrados (0 ha + 0576 m<sup>2</sup>) a zona de aguas marítimas. Adicionalmente, se identificó un traslape con área de manglar equivalente a doscientos veinticuatro metros cuadrados (0 ha + 0224 m<sup>2</sup>), conforme al levantamiento planimétrico predial de 2024.
- En relación con la ocupación del área objeto de estudio, durante la etapa preliminar se identificó como presunto ocupante al señor Omar Vicente Cálah. Posteriormente, en la etapa inicial del procedimiento se estableció que dicha ocupación era ejercida de manera conjunta con la señora Yasile Benítez. Ahora bien, en el desarrollo de la etapa probatoria el equipo interdisciplinario de la Agencia Nacional de Tierras que se desplazó a campo pudo establecer comunicación con el administrador o mayordomo del predio quien se encontraba habitando el inmueble junto a su familia; al respecto, una vez fue indagado acerca de quien ejercía como propietario del inmueble, este señaló concretamente al señor Cálah y la señora Benítez, manifestando que los mismos ostentan la calidad de propietarios desde hace aproximadamente siete (7) años, enfatizando que estos mismos habían adquirido el predio de un nativo.
- Durante la etapa probatoria del Procedimiento Único de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados, la Agencia Nacional de Tierras – ANT, en radicado de salida ANT No. 202432009544631 del 6 de agosto de 2024, solicitó a la Dirección General

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

Marítima – DIMAR información clave respecto a los terrenos localizados en la Isla Tintipán, a fin de establecer:

- La naturaleza física de los terrenos, diferenciando aquellos que corresponden a bienes de uso público, como playas y terrenos de bajamar, y los que no;
- La posible existencia de rellenos artificiales en la isla, identificando, de ser posible, a los responsables u ocupantes relacionados con dichas intervenciones;
- Y finalmente, la metodología técnica utilizada por la entidad para atender los puntos mencionados.

En respuesta al requerimiento realizado por la ANT, mediante el radicado de entrada ANT No. 202462006195502 del 11 de septiembre de 2024, el Capitán de Puerto de Coveñas, Capitán de Fragata Alejandro Sanin Acevedo, entregó información respecto a la delimitación de playas y bajamar, rellenos artificiales y metodología para identificar bienes de uso público.

- El terreno objeto de estudio no presenta explotación económica, destinándose de manera exclusiva a uso residencial. Dicho uso es permanente por parte del cuidador del predio y su núcleo familiar; en el área se encuentran instaladas dos (2) infraestructuras de tipo residencial (casa y restaurante) y una (1) construcción no convencional (base en madera), cuya adecuación y posterior edificación generaron afectaciones sobre el ecosistema terrestre de manglar, conforme se evidencia en el análisis multitemporal realizado.
  - En cuanto al estado de conservación y uso de los recursos naturales renovables, se estableció que desde el año 2014 se ha presentado una afectación al ecosistema de manglar existente en el área objeto de estudio, situación frente a la cual la autoridad ambiental competente adelantó el correspondiente procedimiento sancionatorio. No obstante, durante la visita de campo realizada no se evidenciaron afectaciones adicionales a las previamente identificadas, conforme a los análisis multitemporales efectuados.
  - A partir de los hallazgos recabados durante el procedimiento agrario y el análisis técnico realizado, teniendo en cuenta la información suministrada por parte de la DIMAR, se corroboró que el predio "LINDO MAR" corresponde a un bien de uso público, encontrándose que este se encuentra ubicado en zonas de baja mar y aguas marítimas, actualmente ocupado sin autorización por personas que tampoco acreditaron permiso alguno para las construcciones presentes en el área. Seguido se hizo referencia a algunas normas referente a la jurisdicción y competencia de la DIMAR – Dirección General Marítima.
  - De otro lado, se aclaró que, si bien el terreno se encuentra ubicado en terrenos de baja mar y por ende son bienes de uso público, su dominio permanece en cabeza de la nación, por lo cual ostenta las características de imprescriptible, inalienable e inembargables, lo cierto es que por mandato legal la administración no la ejerce la Agencia Nacional de Tierras, sino la Dirección General Marítima, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 2324 de 1984.
- ✚ **Radicado de entrada ANT No. 202462006195502 del 11 de septiembre de 2024 – Radicado Interno DIMAR No. 050346R MD-DIMAR-SUBDEMAR-CIOH-SMZC del 5 de septiembre de 2024.**

Durante la etapa probatoria del Procedimiento Único de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados, la Agencia Nacional de Tierras – ANT, mediante radicado de salida ANT No. 202432009544631 del 6 de agosto de 2024, solicitó a la Dirección General Marítima – DIMAR información clave respecto a los terrenos localizados en la Isla Tintipán, a fin de establecer:

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado “LINDO MAR” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

- La naturaleza física de los terrenos, diferenciando aquellos que corresponden a bienes de uso público, como playas y terrenos de bajamar, y los que no;
- La posible existencia de rellenos artificiales en la isla, identificando, de ser posible, a los responsables u ocupantes relacionados con dichas intervenciones;
- Y finalmente, la metodología técnica utilizada por la entidad para atender los puntos mencionados.

En respuesta al requerimiento realizado por la ANT, mediante el radicado de entrada ANT No. 202462006195502 del 11 de septiembre de 2024, el Capitán de Puerto de Coveñas, Capitán de Fragata Alejandro Sanin Acevedo, entregó información respecto a la delimitación de playas y bajamar, rellenos artificiales y metodología para identificar bienes de uso público.

Sobre la existencia de relleno artificiales se indicó que el Centro de Investigaciones oceanográficas e hidrográficas del Caribe, no cuenta con esta información relacionada con la existencia de rellenos artificiales en la Isla Tintipán.

Respecto de la metodología utilizada en el análisis técnico para la identificación de la naturaleza física de los terrenos que conforman la Isla Tintipán se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- *Línea de costa más antigua: ésta fue trazada tomando como base fotografías aéreas antiguas disponibles u ortofotografías recientes si el área a estudiar no cuenta con fotografías aéreas antiguas. Corresponde a la interpretación visual de la interfaz tierra-mar.*
- *Geomorfología: fue establecida mediante la fotointerpretación de formas del terreno a partir de las fotografías aéreas antiguas digitales disponibles, tomando en consideración la línea de costa antigua y se complementó con el origen y formación geológica establecida en otros estudios técnicos disponibles (Figura 1).* • *Línea de costa actual: su identificación se llevó a cabo empleando la ortofotografía más reciente y se incluyeron muelles y construcciones (obras antrópicas). Igualmente corresponde a la interfaz tierra-mar.*
- *Altura elipsoidal de la línea de más alta marea: corresponde al resultado de un proceso de modelación numérica relacionando variables como la marea astronómica, el nivel medio del mar y el valor de la altura elipsoidal del cero del mareógrafo (registrador del nivel del mar) más cercano a la isla. El valor de la altura de esta línea permitió establecer los límites de la zona de bajamar.”*

Ahora bien, teniendo en cuenta la información técnica recolectada en campo durante la visita practicada del 26 al 31 de agosto de 2024 y las conclusiones emitidas en el ITJD del 22 del octubre de 2024, se solicitó información a la DIMAR sobre el caso en concreto y siete casos más, mediante el radicado de salida ANT No. 202532000291951 del 03 de abril de 2025, en el cual se indago, si los predios relacionados, se ubican en terrenos de bajamar, traslapan con aguas marítimas o playas; solicitando además, indicar si de conformidad a las funciones otorgados en el artículo 5 del Decreto 2324 de 1984 y lo contemplado en el artículo 178 de la norma ibidem, la competencia para adelantar investigaciones administrativas por indebida ocupación debido a la existencia de construcciones existentes es de la DIMAR.

De esta manera, se recibió respuesta a través del radicado de entrada ANT No. 202562004993062 del 23 de noviembre de 2025, en el cual se adjuntó el Oficio No. 19202500521 del 22 de abril de 2025, el cual, contiene la respuesta brindada, indicando lo siguiente:

✚ **Oficio No. 19202500521 MD-DIMAR-CP09-ARAP del 22 de abril de 2025.**

Conforme a las coordenadas remitidas por esta Subdirección, la Dirección General Marítima – DIMAR allegó a esta subdirección concepto técnico de siete predios, entre ellos

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

el predio denominado "LINDO MAR" ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, en relación con el predio identificado, concluyendo lo siguiente:

"(...) Una vez graficados los polígonos de las áreas de ocupadas en la isla Tintipán, archipiélago de San Bernardo, en la IDE Marítima, Fluvial y Costera sobre el trazado técnico de jurisdicción de la Dirección General Marítima, se establece que las áreas de interés tienen características técnicas de aguas marítimas, playa marítima y/o terrenos de bajamar, tal como se relacionan a continuación:

"(...) NUMERO PREDIAL: 13-001-00-05-00-00-0003-0001-0-00-00-0000

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 060-386439

PRESUNTO OCUPANTE: Omar Vicente Cálao y Yacile Benítez (Se desconoce sus documentos de identidad)

ÁREA: 0 has + 2567 m<sup>2</sup>"

		LATITUD	LONGITUD	NORTE (m)	ESTE (m)
1	Directo	9° 47' 44,136" N	75° 49' 45,578" W	2641733,08	4689731,15
2	Directo	9° 47' 45,143" N	75° 49' 43,400" W	2641763,46	4689797,82
3	Directo	9° 47' 43,955" N	75° 49' 43,305" W	2641726,94	4689800,41
4	Directo	9° 47' 43,941" N	75° 49' 43,457" W	2641726,54	4689795,78
5	Directo	9° 47' 43,462" N	75° 49' 43,323" W	2641711,78	4689799,73
6	Directo	9° 47' 43,333" N	75° 49' 45,318" W	2641708,33	4689738,88
7	Directo	9° 47' 43,527" N	75° 49' 45,442" W	2641714,32	4689735,15
8	Directo	9° 47' 43,694" N	75° 49' 45,476" W	2641719,46	4689734,14
9	Directo	9° 47' 43,741" N	75° 49' 45,631" W	2641720,96	4689729,44

Tabla No 2: Coordenadas aportadas por la ANT- Predio LINDO MAR, en la isla Tintipán

DESCRIPCION DE AREAS DE ACUERDO CON COORDENADAS APORTADAS	
CARACTERISTICAS TECNICAS DE AREA	AREA
Aguas Marítimas	227.24m <sup>2</sup>
Terrenos de Bajamar	2326m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL</b>	<b>2553.24m<sup>2</sup></b>
<b>Mapa temático No 115 de 16/04/2025</b>	

Tabla No 3: Descripción en la jurisdicción de la Dirección General Marítima predio "LINDO MAR", Isla Tintipán

(...) A su turno, me permito informar que, de conformidad con el numeral 8 del art. 8 del Decreto 5057 de 2009, corresponde a las Capitanías de Puerto investigar y fallar de acuerdo con su competencia, aún de oficio, los siniestros y accidentes marítimos, las infracciones a la normatividad marítima que regula las actividades marítimas y la Marina Mercante Colombiana, así como las ocupaciones indebidas o no autorizadas de los bienes de uso público bajo su jurisdicción. No obstante, se hace necesario precisar que no corresponde a esta Autoridad Marítima adelantar procesos de restitución de este tipo de bienes inmuebles, puesto que conforme establece el numeral 17 del artículo 5 de la Ley 1437 de 2016, es atribución del alcalde como primera autoridad de Policía del Distrito o Municipio, conocer en única instancia de los procesos de restitución de playa y terrenos de bajamar."

Luego de analizar el cálculo del área informada por parte de la DIMAR y en observancia a que este obedece a la medición de las coordenadas que suscitaron el levantamiento del predio analizado, conviene hacer las precisiones del caso concreto, esto teniendo en cuenta que, como área total según LPP del año 2024 efectuado por la Agencia Nacional de Tierras se obtuvo un total de dos mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados (0 has + 2567 m<sup>2</sup>), la cual difiere del área DIMAR en aproximadamente trece metros cuadrados y fracción (13,76 m<sup>2</sup>), esto teniendo en cuenta que de la medición del área del inmueble según calculo DIMAR, esta corresponde a dos mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados y fracción (0 ha +

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

2553,24m2). En ese orden de ideas, se expidió concepto de fecha 12 de febrero del 2026, el cual concretamente determinó lo que seguidamente se establece.

**Concepto Técnico proferido por la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT, de fecha 12 de febrero del 2026.**

Analizadas las coordenadas contenidas en el mapa temático No. 114 del 16 de abril del 2025 aportado por la DIMAR, se identifica una ligera variación con respecto a las coordenadas consignadas en el ítem "Tabla No. 11: Coordenadas aportadas por la ANT – Predio Lindo Mar, en la isla Tintipán", incluidas en el oficio de respuesta No. 19202500521, las cuales corresponden a las mismas registradas en el Informe de Levantamiento Predial; sobre el particular, resulta procedente enfatizar sobre lo que seguidamente se menciona:

TABLA COMPARATIVA					
COORDENADAS LPP ANT 2025			COORDENADAS MAPA DIMAR		
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
1	2641733,08	4689731,15	1	2641733,065	4689731,11
2	2641763,46	4689797,82	2	2641763,463	4689797,801
3	2641726,94	4689800,41	3	2641726,940	4689800,410
4	2641726,54	4689795,78	4	2641726,478	4689795,854
5	2641711,78	4689799,73	5	2641711,780	4689799,730
6	2641708,33	4689738,88	6	2641708,608	4689738,528
7	2641714,32	4689735,15	7	2641714,341	4689735,160
8	2641719,46	4689734,14	8	2641719,468	4689734,145
9	2641720,96	4689729,44	9	2641721,020	4689729,438

Tabla No. 4. Comparación de coordenadas ANT – DIMAR

- Referente a la comparación de los valores norte y este de la contenida en el mapa temático DIMAR, es dable concluir que las variaciones entre puntos son de centímetros, por lo que no se evidencia un patrón de desplazamiento uniforme entre los puntos comparados, toda vez que no hay cambios en la forma del polígono ni en la ubicación relativa de los vértices.
- Del análisis comparativo de las coordenadas norte y este contenidas en las coordenadas ANT y DIMAR, se concluye que los valores corresponden al mismo levantamiento predial, dado que presentan coincidencia en su rango y mantienen coherencia geométrica entre los vértices. Las diferencias identificadas son mínimas y se ubican dentro de márgenes centímetros, atribuibles a procesos de redondeo, precisión decimal o a la digitalización de la información desde un plano en formato PDF.
- Las variaciones contenidas en los señalados documentos no siguen una tendencia uniforme, por lo que no se identifica un corrimiento constante en el conjunto de puntos. En consecuencia, no se evidencia modificación en la localización ni en la delimitación espacial del predio, sino únicamente discrepancias menores propias del manejo cartográfico de la información.

Así las cosas, del estudio técnico se colige que el área consignada en el informe planimétrico del año 2024 corresponde al área del predio denominado "LINDO MAR", que la variación entre las áreas comparadas corresponde aproximadamente al 0,54 %, lo cual representa una discrepancia mínima y se encuentra dentro de rangos tolerables derivados de la precisión cartográfica, el método de cálculo y la resolución de los insumos utilizados.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

#### 4.3. CASO EN CONCRETO

El Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, se adelantó sobre el predio denominado "LINDO MAR" ubicado en el polígono catastral de la Isla Tintipán, identificado con el Número Predial Nacional 13-001-00-05-00-00-0003-0001-0-00-00-0000, el cual no asociaba inicialmente folio de matrícula inmobiliaria, sin embargo, posterior a ordenar el inicio del procedimiento único se solicitó la creación del Folio de Matrícula Inmobiliaria que identificara al predio en intervención, por lo que se dio apertura la matrícula No. 060-386439.

En ese orden, es preciso indicar que el inicio del procedimiento único ordenado a través de la Resolución No. 28478 del 15 de diciembre de 2020, sobre el predio objeto de estudio, se generó con ocasión a las conclusiones del Informe técnico Jurídico Preliminar (ITJP) del 8 de septiembre de 2020, en el cual se indicó lo siguiente:

*"(...) El predio objeto de estudio presenta las características propias de una isla, bien al que le es atribuible la naturaleza jurídica de baldío reservado de la Nación por disposición expresa de los artículos 47 y 107 de la Ley 110 de 1912, Código Fiscal vigente."*

Así mismo, en dicho informe y de acuerdo con la visita previa practicada en el año 2019, se evidenció que el área en intervención se encontraría presuntamente ocupada de manera indebida y que en razón a que el predio no asociaba un folio de matrícula, este carecía de asientos registral que dieran cuenta sobre actos traslaticios de derecho de dominio, indicio que estimaba la presunción que el inmueble no había salido del patrimonio de la Nación.

En consecuencia, a efectos de continuar con el trámite administrativo, se dio lugar a la apertura de la etapa probatoria en el marco del procedimiento único, en la cual se decretó la práctica de visita de campo con los objetivos de determinar y rectificar la ubicación e identificación del predio, precisando aspectos como su extensión, ubicación cartográfica y catastral, sus linderos y colindantes, el tipo de explotación económica que se adelanta en el inmueble, si ésta se realiza por parte del ocupante o del tenedor, las condiciones de tenencia y ocupación del predio, circunstancias de tiempo, modo y lugar, así como indagar sobre como inició la ocupación; en el mismo sentido el estado de conservación, mejoramiento y utilización de los recursos naturales renovables, como la preservación y restauración del ambiente, entre otros aspectos; información recabada entre el 26 al 31 de agosto de 2024, consignada en el acta de visita y en el Informe técnico jurídico definitivo (ITJD) que obra en el expediente, destacándose lo siguiente:

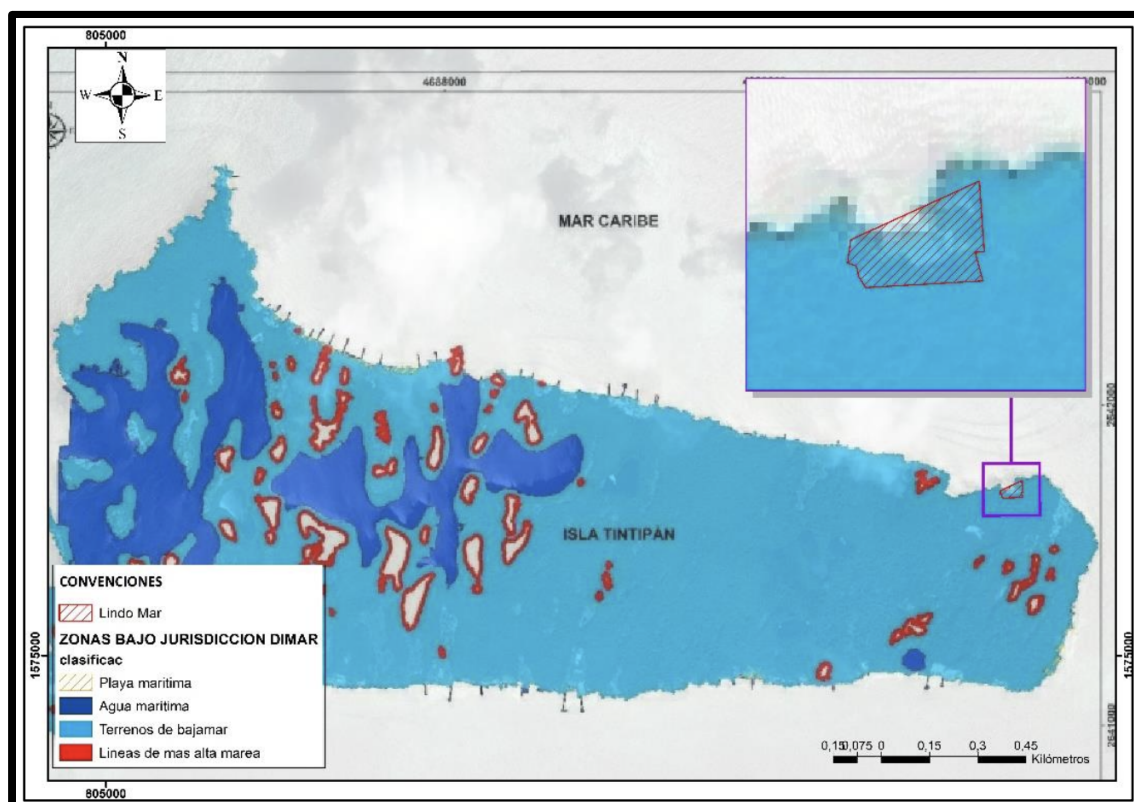
- De acuerdo con el levantamiento planimétrico predial realizado en la etapa probatoria, conforme a los linderos señalados en campo por el administrador del predio, el señor Alexander Hernández Prens, se estableció que el área total actual del predio denominado "Lindo Mar" es de dos mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados (0 ha + 2567 m<sup>2</sup>). Así mismo, se corroboró que el predio se localiza en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.
- Se determinó que el uso del área es de carácter residencial, siendo ejercido de manera permanente por el cuidador del predio junto con su núcleo familiar y de forma ocasional por los presuntos ocupantes Omar Vicente Cálao Hernández y Yasile Benítez, quienes fueron identificados en esta calidad durante las actuaciones administrativas y la visita de campo, sin que se acreditara vínculo jurídico alguno que legitime la ocupación del terreno.
- Una vez efectuado el análisis de traslapes del polígono del predio con las capas temáticas y sectoriales, en concordancia al concepto técnico y jurídico emitido por la Dirección General Marítima – DIMAR, se estableció que el área objeto de estudio se encuentra

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado “LINDO MAR” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

totalmente inmersa dentro de la jurisdicción marítima, presentando características técnicas de terrenos de bajamar y aguas marítimas, conforme a la cartografía oficial y al Mapa Temático No. 115 del 16 de abril de 2025.

- Con fundamento en el concepto técnico y jurídico emitido por la Dirección General Marítima – DIMAR relacionado en el ítem 6.3 del ITJD, se concluye que la mayor parte del área del predio denominado “LINDO MAR” corresponde a terrenos de bajamar, los cuales, de conformidad con los artículos 166 y 167 del Decreto-Ley 2324 de 1984, constituyen bienes de uso público, caracterizados por su condición de inalienables, imprescriptibles e intransferibles. En consecuencia, sobre dichas áreas no es posible adquirir derecho de dominio por parte de particulares, siendo jurídicamente improcedente cualquier pretensión de formalización o reconocimiento de derechos de propiedad, sin perjuicio de que únicamente puedan otorgarse concesiones, permisos o licencias para su uso y goce, en los términos previstos en la normativa vigente.

A continuación, se relaciona la ilustración No. 13, referenciada en el ítem 6.3 del ITJD:



**Imagen No. 2** Clasificación zonas bajo jurisdicción DIMAR del área objeto de estudio  
Fuente: Radicado de entrada ANT No. **202462006195502** del 11 de septiembre de 2024.

Como se observa, la gran mayoría del área identificada como “ISLA TINTIPÁN” actualmente se compone por terrenos de baja mar y aguas marítimas, es decir, son bienes de uso público. En consecuencia, posterior al análisis efectuado en el ITJD, fue posible concluir que el área objeto de estudio denominada “LINDO MAR” que hace parte de “ISLA TINTIPÁN” se compone físicamente por terrenos de baja mar.

En virtud de lo anterior, se hace necesario traer a colación la definición técnica de estas áreas, lo cual se encuentra establecido en el artículo 167 del Decreto 2324 de 1984 así:

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado “LINDO MAR” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

“Artículo 167. Definiciones. Para todos los efectos legales se entenderá por:

2. Playa marítima: Zonas de material no consolidado que se extiende hacia la tierra desde la línea de la más baja hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma fisiográfica o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, usualmente límite efectivo de las olas de temporal.

(...)

4. Terrenos de bajamar: Los que se encuentran cubiertos por la máxima marea y quedan descubiertos cuando ésta baja. (...)

En dicho sentido atendiendo a la connotación de bienes de uso público, que adquiere las áreas denominadas como playas marítimas y terrenos de baja mar, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 166 del Decreto 2324 de 1984 se prevé lo siguiente:

**“ARTÍCULO 166. Bienes de uso público.** Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la ley y a las disposiciones del presente Decreto. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo.”

Por ello, es dable concluir que la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión jurídica, carece de competencia para continuar con el trámite del procedimiento único bajo el asunto de Recuperación de Baldíos Indebidamente ocupados, y en consecuencia la competencia recae en la Dirección General Marítima y Portuaria (DIMAR) de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del Decreto Ley 2324 de 1984, el cual señala que “Los Capitanes de Puerto deben hacer respetar los derechos de la Nación en las zonas a que se refieren los artículos anteriores, impidiendo su ocupación de hecho. Estos mismos funcionarios deberán enviar a la Dirección General Marítima y Portuaria, un informe pormenorizado sobre las construcciones particulares que existan en tales terrenos, con indicación de las personas que las ocupen y su alínderación, con el objeto de solicitar al respectivo Agente del Ministerio Público que se inicie la acción del caso para recuperar los bienes que han pasado al patrimonio del Estado en virtud del artículo 632 del Código Civil.”

Con base en lo anterior, en correlación a lo dispuesto en el artículo segundo de la norma ibidem, que señala que la Dirección General Marítima y Portuaria ejerce su jurisdicción hasta el límite exterior de la zona económica exclusiva, en las siguientes áreas: aguas interiores marítimas, incluyendo canales intercostales y de tráfico marítimo; y todos aquellos sistemas marinos y fluviomarinos; mar territorial, zona contigua, zona económica exclusiva, lecho y subsuelo marinos, aguas supadyacentes, litorales, incluyendo playas y terrenos de bajamar, puertos del país situados en su jurisdicción.

Así mismo esta circunstancia ha sido definida por el honorable Consejo de Estado en distintos fallos, respecto de los cuales, es pertinente enunciar algunos:

- Sentencia del 18 de julio de 2017, Radicado 13001-23-31-000-1996-10971-01, Sección Primera, Magistrada Ponente: María Claudia Rojas Lasso indico: “ (...) *Tampoco puede aceptarse en torno al tema de la supuesta falta de competencia de las autoridades administrativas para expedir los actos demandados, por el hecho de que tal facultad le había sido asignada al INCORA en virtud de la competencia fijada en los numerales 15 y 16 del artículo 12 de la Ley 160 de 1994 y su Decreto Reglamentario 2663 del mismo año, ya que la competencia del extinto Instituto Colombiano de Reforma Agraria se limitaba a las tierras denominadas baldías que sí pueden ser objeto de adjudicación a los particulares, una situación muy distinta a la que motivó la actuación administrativa en Cartagena y que declaró bien de uso público el que es objeto de litigio. Sobre este punto*

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "**LINDO MAR**" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

se refirió también la sentencia del 8 de mayo de 2006 con ponencia del Doctor Arciniegas Andrade, prohijada por esta Sala, en los siguientes términos: "Resta por considerar las atribuciones del INCORA, quien, según la apelante, sería la autoridad para deslindar y recuperar estos terrenos de la Nación. Sobre este punto, la Sala, en un caso relativo a playas, dijo que estas no se encuentran bajo jurisdicción del INCORA, puesto que la Ley 160 de 1994 (art. 11-14) limitó sus competencias a las tierras baldías: 'Erró, entonces, el Tribunal, en sostener que la competencia para definir el carácter de playa estaba reservada al INCORA, ya que esta entidad no tiene que ver con las playas-bienes de uso público inalienables y sometidos al régimen especial determinado en el Decreto 2324 de 1984-, sino con los baldíos de la Nación, que sí son adjudicables a los particulares'. Lo expuesto en esa ocasión vale para los terrenos de bajamar"

- Sentencia del 8 de mayo de 2006, Radicado 52001-23-31-000-2000-00208-01, Sección Primera, Magistrado Ponente: Camilo Arciniegas Andrade señaló: "(...) En definitiva, la DIMAR tiene-como ha dicho la Sala- la potestad de recuperar mediante acto administrativo unilateral los bienes de uso público de su jurisdicción. Pero también la tienen los alcaldes respecto de los terrenos de bajamar situados dentro del espacio público de la ciudad, pues el artículo 5° de la Ley 9ª los incluye expresamente en dicho espacio; y el artículo 69 ibidem los habilita para decretar la desocupación o lanzamiento."

De acuerdo a lo referido por el Consejo de Estado, se aclara que si bien los terrenos de baja mar son bienes de uso público y por tanto su dominio está en cabeza de la Nación, los cuales tienen atribuibles las connotaciones jurídicas de imprescriptibles, inalienables e inembargables, lo cierto es que, por mandato legal la administración sobre estos tipos de bienes, no la ejerce la Agencia Nacional de Tierras de acuerdo a lo señalado en el Decreto 2363 de 2015, sino la DIMAR, de conformidad al Decreto 2324 de 1984.

Ahora bien, es pertinente enunciar que lo previamente descrito, fue confirmado de forma expresa por parte de la DIMAR (tal y como se indicó en líneas previas) a través de la respuesta brindada al radicado de salida de la ANT No. 202532000291951 del 03 de abril de 2025, mediante el radicado de entrada de la ANT No. 202562004993062 del 23 de noviembre de 2025, a través del cual se allegó oficio DIMAR Rad. 19202500521 de fecha 22 de abril de 2025 que indicó respecto al predio objeto de estudio, se encuentra representado en un área total de **dos mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados y fracción (0 ha + 2553.24 m²)** y que, de acuerdo con la descripción en jurisdicción marítima, el área de interés registra dos mil trescientos veintiséis metros cuadrados (0 ha + 2326 m²) representado en terrenos de bajamar y doscientos veintisiete metros cuadrados y fracción (0ha + 227,24 m²) con características técnicas de aguas marítimas.

Por tanto, en razón a que la Agencia Nacional de Tierras sólo ejerce de manera exclusiva las funciones que legal y reglamentariamente le son asignadas, no establecerá si hay o no indebida ocupación sobre el predio bajo examen por carecer de competencia, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 5 de la Ley 489 de 1998<sup>5</sup>:

<sup>5</sup> Ley 489 de 1998: Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional. Esta ley establece el marco general para la estructura de la administración pública en Colombia, regula la creación, supresión y funciones de las entidades estatales, y desarrolla los principios de la función administrativa, como la coordinación, la desconcentración, la descentralización, la eficiencia, la economía y la responsabilidad. También prevé mecanismos de delegación de funciones y la articulación entre organismos del Estado..

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "**LINDO MAR**" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

*"ARTICULO 5o. COMPETENCIA ADMINISTRATIVA. Los organismos y entidades administrativos deberán ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo (...)"*

Ahora bien, bien, los diferentes órganos del Estado aun cuando poseen funciones diferenciadas tienen el deber de colaborar armónicamente para el cumplimiento de sus fines, con fundamento en el artículo 113 de la Constitución Política, que señala:

*"Son Ramas del Poder Público, la legislativa, la ejecutiva, y la judicial.*

*Además de los órganos que las integran existen otros, autónomos e independientes, para el cumplimiento de las demás funciones del Estado. Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines".* Negrilla fuera de texto.

Así mismo, el artículo 6 de la Ley 489 de 1998 establece un deber legal para ejercer las funciones administrativas bajo la observancia del principio de colaboración, en aras a garantizar los cometidos estatales:

*"ARTICULO 6o. PRINCIPIO DE COORDINACION. En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.*

*En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".* Negrilla fuera de texto

Sobre el asunto, la Corte Constitucional en Sentencia C-212 de 1994, estableció:

*"El principio democrático, en cuya virtud las funciones públicas no pueden hallarse todas en cabeza de la misma rama, órgano o funcionario, tiene cabal expresión en el nombrado artículo 113 del Estatuto Fundamental que contempla la existencia de las ramas legislativa, ejecutiva y judicial y que también prevé la consagración de órganos autónomos e independientes, 'para el cumplimiento de las demás funciones del Estado'.*

*Declara el precepto constitucional que los órganos del Estado tienen funciones separadas pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines, con lo cual elimina todo criterio absoluto en cuya virtud cada rama u órgano tenga que actuar forzosamente dentro de marcos exclusivos, rígidos e impermeables. Se trata, más bien, de lograr un equilibrio que impida la concentración y el abuso del poder pero que a la vez permita, en virtud de una razonable flexibilidad, conjugar los esfuerzos de quienes lo ejercen con miras al logro de las metas comunes (...)".* Negrilla fuera de texto.

Así pues, la falta de competencia de la ANT no obsta para que, en virtud del principio de colaboración armónica entre entidades públicas, se ponga en conocimiento de la DIMAR las actuaciones y diligencias administrativas adelantadas en el marco del procedimiento único que cursaba sobre el predio denominado "**LINDO MAR**" con el objeto de que si se considera pertinente, sean ejercidas las acciones correspondientes en términos de control y autorización de uso de estructuras artificiales, según lo establece el Decreto Ley 2324 de 1984. En consecuencia, se ordenará en el presente acto el envío de copias de las actuaciones surtidas en el proceso de recuperación de baldíos adelantado sobre el predio denominado "**LINDO MAR**" a la DIMAR.

Para tal efecto, entiéndase la remisión de copia simple del expediente, teniendo en cuenta la presunción de autenticidad descrita en el artículo 25 del Decreto Ley 19 de 2012.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

#### **4.4. IMPROCEDENCIA DE LA FASE JUDICIAL DEL PROCEDIMIENTO ÚNICO POR FALTA DE COMPETENCIA**

Conforme a lo establecido en el Decreto Ley 902 de 2017, el procedimiento único comprende una fase administrativa y una fase judicial, reguladas en el capítulo 3 de la norma. Sin embargo, la continuación del procedimiento hacia la etapa judicial exige, que se emita una decisión sobre el área objeto de interés, en el marco de las competencias que la autoridad administrativa, en este caso, la Agencia Nacional de Tierras – ANT.

Sin embargo, para el presente caso, como se ha demostrado a lo largo del presente acto administrativo, el predio objeto de análisis se encuentra ubicado sobre bienes de uso público, específicamente, playa marítima y terrenos de bajamar, por lo cual, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 166 y 167 del Decreto Ley 2324 de 1984, su administración, control y vigilancia corresponden a la Dirección General Marítima – DIMAR, en su calidad de autoridad marítima nacional, de conformidad con los artículos 2 y 5 del mismo Decreto Ley 2324 de 1984.

En ese orden de ideas, ateniendo a que esta autoridad de tierras a través del presente acto administrativo no está emitiendo un pronunciamiento sobre la indebida ocupación del predio objeto de estudio denominado "LINDO MAR", sino por el contrario, se abstiene de decidir si existe una indebida o no ocupación sobre el predio mencionado y ordena remitir copia del expediente ante el competente, no se estima pertinente remitir a control judicial lo decidido, cuando claramente se está reconociendo la falta de competencia, ateniendo la naturaleza física del área en la cual se ubica el predio.

En ese contexto, se configura como un límite a la actuación procesal de la entidad, lo que impide su legitimación activa para continuar el proceso en sede judicial.

En mérito de lo expuesto y con el fin de dar cumplimiento a lo señalado, el Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica de la Agencia Nacional de Tierras (ANT),

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR** la falta de competencia de la Subdirección de Procesos Agrarios y Gestión jurídica de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, para continuar con el Procedimiento Único regulado en el Decreto Ley 902 de 2017 respecto del predio denominado "LINDO MAR", identificado con el Número Predial Nacional No. 13-001-00-05-00-00-0003-0001-0-00-00-0000, asociado al FMI **060-386439**, ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, ateniendo a que su competencia legal y administrativa corresponde a la Dirección General Marítima – DIMAR, en los términos establecidos en el Decreto Ley 2324 de 1984.

**ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR** el cierre de la fase administrativa del procedimiento único contemplado en el Decreto Ley 902 de 2017 bajo el asunto agrario de recuperación de baldíos sobre el predio denominado "LINDO MAR", identificado con el Número Predial Nacional No. 13-001-00-05-00-00-0003-0001-0-00-00-0000, asociado al FMI 060-386439, con un área de dos mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados (0 ha + 2567 m<sup>2</sup>), ubicado en la Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar, por lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, identificado con las siguientes coordenadas y linderos técnicos (según informe técnico jurídico definitivo (ITJD) del 22 de octubre de 2024:

Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

Y se identifica con las siguientes coordenadas y linderos técnicos:

PUNTO	METODO	COORDENADAS GEOGRÁFICAS MAGNA SIRGAS		COORDENADAS PLANAS MAGNA SIRGAS ORIGEN NACIONAL	
		LATITUD	LONGITUD	NORTE (m)	ESTE (m)
1	Directo	9° 47' 44,136" N	75° 49' 45,578" W	2641733,08	4689731,15
2	Directo	9° 47' 45,143" N	75° 49' 43,400" W	2641763,46	4689797,82
3	Directo	9° 47' 43,955" N	75° 49' 43,305" W	2641726,94	4689800,41
4	Directo	9° 47' 43,941" N	75° 49' 43,457" W	2641726,54	4689795,78
5	Directo	9° 47' 43,462" N	75° 49' 43,323" W	2641711,78	4689799,73
6	Directo	9° 47' 43,333" N	75° 49' 45,318" W	2641708,33	4689738,88
7	Directo	9° 47' 43,527" N	75° 49' 45,442" W	2641714,32	4689735,15
8	Directo	9° 47' 43,694" N	75° 49' 45,476" W	2641719,46	4689734,14
9	Directo	9° 47' 43,741" N	75° 49' 45,631" W	2641720,96	4689729,44

Tabla No. 5. Cuadro de coordenadas del levantamiento planimétrico predial realizado sobre el predio LINDO MAR  
Fuente: Informe técnico Jurídico Definitivo (ITJD) del 22 de octubre de 2024.

## LINDEROS TÉCNICOS

### POR EL NORTE:

**Lindero 1:** Inicia en el punto 1 con coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, en línea recta en sentido Noreste, en una distancia de 73.3 m, hasta encontrar el punto número 2 de coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, colindando con MAR CARIBE.

### POR EL ESTE:

**Lindero 2:** Inicia en el punto 2 con coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, en línea quebrada en sentido sureste, en una distancia de 36.6 m pasando por el punto de coordenada punto 3 N=2641726.94 m, E=4689800.41 m.

Cambiando de sentido en dirección oeste en una distancia de 4.6 m pasando por el punto de coordenada punto 4 N=2641726.54 m, E=4689795.78 m.

Cambiando de sentido en dirección sureste en una distancia de 15.3 m, para una distancia total de 56.5 m, hasta encontrar el punto número 5 de coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

### POR EL SUR:

**Lindero 3:** Inicia en el punto 5 con coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, en línea quebrada en sentido oeste en una distancia de 61.0 m, pasando por el punto de coordenada punto 6 N=2641708.33 m, E=4689738.88 m.

Cambiando de sentido en dirección noroeste en una distancia de 17.2 m pasando por los puntos de coordenadas punto 7 N=2641714.32 m, E=4689735.15 m, punto 8 N=2641719.46 m, E=4689734.14 m, para una distancia total de 78.2 m, hasta encontrar el punto número 9 de coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

### POR EL OESTE:

**Lindero 4:** Inicia en el punto 9 con coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, en línea recta en sentido Noreste en una distancia de 12.2 m, hasta encontrar el punto número 1 de coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, colindando con PREDIO LA TRAYA.

*Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar*

**Linderos del predio que NO traslapa con aguas marítimas, referidos al sistema de referencia Magna Sirgas, con proyección Origen Nacional y EPSG 9377.**

**POR EL NORTE:**

**Lindero 1:** Inicia en el punto 1 con coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, en línea quebrada en sentido Noreste, en una distancia de 8.8 m, pasando por el punto de coordenada punto 1a N=2641736.74 m, E=4689739.18 m.

Cambiando de sentido en dirección sureste en una distancia de 13.0 m pasando por el punto de coordenada punto 1b N=2641733.25 m, E=4689751.67 m.

Cambiando de sentido en dirección noreste en una distancia de 60.9 m, pasando por los puntos de coordenadas punto 1c N=2641737.45 m, E=4689778.94 m, punto 1d N=2641746.62 m, E=4689787.13 m, punto 1e N=2641761.31 m, E=4689793.11 m, para una distancia total de 82.7 m, hasta encontrar el punto número 2 de coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, colindando con MAR CARIBE (línea de costa).

**POR EL ESTE:**

**Lindero 2:** Inicia en el punto 2 con coordenadas planas N=2641763.46 m, E=4689797.82 m, en línea quebrada en sentido sureste, en una distancia de 36.6 m pasando por el punto de coordenada punto 3 N=2641726.94 m, E=4689800.41 m.

Cambiando de sentido en dirección oeste en una distancia de 4.6 m pasando por el punto de coordenada punto 4 N=2641726.54 m, E=4689795.78 m.

Cambiando de sentido en dirección sureste en una distancia de 15.3 m, para una distancia total de 56.5 m, hasta encontrar el punto número 5 de coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

**POR EL SUR:**

**Lindero 3:** Inicia en el punto 5 con coordenadas planas N=2641711.78 m, E=4689799.73 m, en línea quebrada en sentido oeste en una distancia de 61.0 m, pasando por el punto de coordenada punto 6 N=2641708.33 m, E=4689738.88 m.

Cambiando de sentido en dirección noroeste en una distancia de 17.2 m pasando por los puntos de coordenadas punto 7 N=2641714.32 m, E=4689735.15 m, punto 8 N=2641719.46 m, E=4689734.14 m, para una distancia total de 78.2 m, hasta encontrar el punto número 9 de coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, colindando con ZONA DE MANGLAR.

**POR EL OESTE:**

**Lindero 4:** Inicia en el punto 9 con coordenadas planas N=2641720.96 m, E=4689729.44 m, en línea recta en sentido Noreste en una distancia de 12.2 m, hasta encontrar el punto número 1 de coordenadas planas N=2641733.08 m, E=4689731.15 m, colindando con PREDIO LA TRAYA.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** esta providencia a los señores Omar Vicente Calao Hernández y Yasilé Benítez, a la Procuraduría 3 Judicial II para Asuntos Minero Energéticos y Agrarios de Cartagena, a la DIMAR (Dirección General Marítima), y a terceros, en los términos de los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA



Por medio de la cual ordena el Cierre de la fase administrativa del Procedimiento Único de que trata el Decreto Ley 902 de 2017, bajo el asunto agrario de Recuperación de Baldíos Indebidamente Ocupados que se adelanta sobre el predio denominado "LINDO MAR" identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-386439, ubicado en Isla Tintipán, Archipiélago de San Bernardo, Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar

**ARTÍCULO CUARTO: SOLICITAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena (Bolívar) proceder con la cancelación de la anotación primera del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **060-386439** de conformidad a lo señalado en el artículo 62 de la Ley 1579 de 2012.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Así mismo se deberá identificar el predio como baldío de la Nación, bajo la codificación 09 "OTROS", según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente acto procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación en los términos del artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA.

**ARTICULO SEXTO:** En firme este acto administrativo, ORDENAR el traslado de copias de las piezas documentales del expediente contentivo de la presente actuación administrativa bajo número **202032007711500009E** a la Dirección General Marítima – DIMAR, para lo de su competencia.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C., a los 2026-02-23

**RICARDO ARTURO ROMERO CABEZAS**

Subdirector de Procesos Agrarios y Gestión Jurídica

Preparó: María Alejandra Beltrán Pineda -Abogada contratista del Equipo de Recuperación de Baldíos G3 de la SPA y G.I.

Revisó: Cesar Caicedo Quesada- Abogado contratista - Revisor Equipo de Recuperación de Baldíos G3 - SPA y GJ.

Aprobó: Diana Manosalva Manchego - Abogada contratista - Líder Equipo de Recuperación de Baldíos G3 - SPA y GJ.