ICANH	**PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PRECONTRACTUAL**
	ESTUDIOS PREVIOS **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

1. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN	28 de enero de 2026
FUNCIONARIO SOLICITANTE	ANA SILVIA OLANO APONTE
CARGO	SECRETARIA GENERAL
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARÍA GENERAL
CÓDIGO CONTRACTUAL	C364

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Instituto Colombiano de Antropología e Historia es una entidad pública del orden nacional perteneciente al sector cultural. Máxima autoridad en materia de patrimonio arqueológico de la nación; realiza y promueve la investigación y la divulgación de conocimientos sobre la diversidad étnica y cultural, con comunidades y grupos involucrados desde una perspectiva temporal amplia. Es un órgano asesor de la gestión y la política pública.

El Instituto Colombiano de Antropología e Historia, tiene como misión institucional investigar, generar, difundir y transferir conocimientos antropológicos, arqueológicos, históricos y del patrimonio cultural. Así mismo, aporta elementos críticos y propositivos relativos a la diversidad cultural colombiana, para orientar y gestionar políticas estatales tendientes a la protección del patrimonio y promover el diálogo intercultural.

Para el año 2032 el Instituto Colombiano de Antropología e Historia se proyecta como una entidad con presencia regional fortalecida que encara los desafíos globales, reconoce las diferencias sociales, y facilita el diálogo y la gobernanza intercultural. Es referente en la producción y democratización del conocimiento; y orientador en la gestión integral del patrimonio arqueológico de la nación como un principio ordenador del territorio con enfoque sostenible.

El ICANH tiene como objetivos estratégicos, los siguientes: *"**1. Patrimonio arqueológico y ordenamiento territorial**: Fortalecer la gestión del patrimonio arqueológico como determinante en el ordenamiento territorial que integra múltiples dimensiones de la vida social, económica, política, ambiental y cultural para la construcción sostenible y democrática de los territorios. **2. Vidas campesinas, prácticas socio-espaciales y vida común**: Comprender las prácticas y dinámicas sociales de las vidas campesinas y de las relaciones urbano-rurales, su especificidad socio-espacial y cultural, para la toma de decisiones en la política pública con énfasis en territorio, hábitat, alimentos, energía y agua. **3. Diferenciación social y lucha contra la discriminación**: Avanzar en la comprensión de las relaciones y dinámicas sociales que generan procesos de diferenciación y jerarquización social con el fin de incidir en políticas y gestión pública incluyentes que superen diferentes formas de discriminación. **4. Presencia regional y fortalecimiento de las capacidades institucionales para el cambio**: Fortalecer las capacidades organizacionales e institucionales en investigación, divulgación, fomento, infraestructura, articulación interinstitucional, gestión pública y administrativa para robustecer la presencia regional, disminuir brechas de desigualdad social y garantizar derechos. **5. Conocimiento público para la construcción de la paz**: Fortalecer los procesos de producción, coproducción, fomento y divulgación del conocimiento y la investigación interdisciplinaria en la esfera pública con un enfoque de construcción de la paz. **6.***

Apropiación e innovación social para la gobernanza intercultural*: Promover la participación de la ciudadanía y las organizaciones sociales en los procesos misionales con el fin de generar apropiación e innovación social, y aportar a la gobernanza intercultural"*

De acuerdo con el artículo 19 del Decreto No. 0993 de 2025, la Secretaría General del Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH, tiene entre otras funciones las siguientes*: "(...) 1. Asesorar a la Dirección General en la determinación de las políticas, objetivos, instrucciones y estrategias relacionados con la administración de la entidad. 2. Dirigir las acciones necesarias para el cumplimiento de las políticas, planes, programas, proyectos, normas y demás disposiciones que regulen los procesos y trámites de carácter financiero, administrativo, de talento humano, almacén, contratación, infraestructura, gestión documental y correspondencia del ICANH. 8. Dirigir, coordinar, controlar y evaluar las actividades relacionadas con la adquisición, almacenamiento, custodia y distribución de bienes muebles e inmuebles necesarios para el normal funcionamiento del ICANH. 19. Liderar y hacer seguimiento a las políticas del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG) que le sean asignadas. 20. Las demás funciones que le sean asignadas y que correspondan a la naturaleza de la dependencia, conforme a la normatividad vigente (...)".*

El ICANH para su funcionamiento cuenta con inmuebles ubicados en Bogotá D.C. y en diferentes ciudades y municipios a lo largo del territorio nacional, algunos de los cuales son de su propiedad y otros en arrendamiento. En el año 2011 fue incautada por la Fiscalía General de la Nación una colección de 6206 piezas arqueológicas que se encontraban en poder del señor Julio Cesar Polo, quien fue judicializado y condenado por el delito de receptación mediante sentencia de fecha 30 de junio de 2017, por parte del Juzgado Primero Penal del Circuito de Tumaco (Nariño).

En el primer trimestre del año 2018 con el fallecimiento del condenado, mediante la orden judicial No. 2907905 se ordenó entregar al ICANH la tenencia de la mencionada colección de piezas arqueológicas denominada "Colección Tumaco". Para la mencionada restitución de la colección como patrimonio arqueológico de la Nación, se programó diligencia de entrega para los días 30 de julio a 3 de agosto de 2018 en la ciudad de Tumaco (Nariño). La colección de piezas se encontraba en custodia de la Casa de la Cultura de Tumaco, desde el momento de su incautación, en condiciones inapropiadas para su conservación, siendo un importante activo cultural para los actores sociales de la región pacífica nariñense. Desde el momento en que se hizo público el anuncio de la tenencia de las piezas por parte del ICANH, se consideró pertinente que las mismas estuvieran en su lugar de origen hasta que se decida su destinación final, procurando en todo caso la conservación y sostenibilidad de la colección en esta región.

El ICANH a partir del anuncio de la diligencia judicial de restitución de las piezas, ha realizado las gestiones institucionales buscando respetar el arraigo de este patrimonio arqueológico respecto de su región de origen, siendo así que desde la Dirección General se realizaron indagaciones y trabajo conjunto con la Dirección Departamental de Cultura, y diferentes instancias de la Alcaldía Municipal de Tumaco explorando posibles alternativas de solución a esta situación, realizando un trabajo donde se valoraron los diferentes espacios para su almacenamiento con las condiciones necesarias de seguridad, cuidado, protección, conservación, entre otros aspectos.

Así mismo, en el marco del proceso de restitución de las piezas arqueológicas, se estableció la necesidad de mantener esta colección en su lugar de origen que es el municipio de San Andrés de Tumaco con la intención en el mediano plazo de conformar un museo arqueológico que permita cumplir los objetivos principales de salvaguardia, protección,

recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación de los bienes de interés cultural presentes en el mismo municipio, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional y regional, tanto en el presente como en el futuro, establecidos en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008.

De acuerdo con las anteriores consideraciones, se evidenció la necesidad y urgencia de tener un espacio donde almacenar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”, situación que obliga a la Entidad a tomar en calidad de arrendamiento un espacio exclusivo para el almacenamiento de dichas piezas, en el municipio de Tumaco (Nariño). Finalmente, luego del desarrollo de acciones de gestión y búsqueda, se logró encontrar un espacio en el municipio de Tumaco con las condiciones necesarias para la implementación del laboratorio y almacenamiento de las piezas arqueológicas a un precio razonable y con las condiciones analizadas, establecidas y aprobadas por los profesionales de conservación del área de Patrimonio del ICANH.

En consecuencia, para las vigencias 2018 a 2025 se han suscrito los contratos de arrendamiento No. CTO 240 2018, CTO 080 2019, CO1.PCCNTR.1323042, CO1.PCCNTR.2186061, 158-2022, 109-2023, 232-2024 y 167-2025 del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, identificada con N.I.T. No. 891.200.828 - 2.

La entidad ha continuado buscando alternativas con otras entidades estatales para la obtención de un inmueble en comodato, administración o arrendamiento a bajo costo, con el fin de ubicar los bienes y áreas mencionadas. Esta gestión se ha llevado a cabo en cumplimiento del literal (a) del Artículo 5 del Decreto 0199 de 2024, de fecha 20 de febrero de 2024, emitido por la Presidencia de la República de Colombia, que establece lo siguiente:

"(…) Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, en consideración a su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de evitar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento. (…)"

En consecuencia, el 4 de julio de 2024, la Secretaría General del ICANH elevó una solicitud formal a la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas y a la Sociedad de Activos Especiales (SAE) con el fin de obtener un inmueble que cumpliera con las especificaciones requeridas para satisfacer la necesidad de la Entidad. Sin embargo, a pesar de las gestiones realizadas, no se recibió respuesta positiva por parte de las entidades estatales consultadas.

Ante esta situación, el 15 de agosto de 2024, el ICANH reiteró la solicitud a la SAE mediante el radicado No. 2024180000084291. Posteriormente, la SAE, mediante el oficio No. 20241700420091 de fecha 20 de agosto de 2024, respondió positivamente, indicando que existen 18 inmuebles en el municipio de Tumaco, Nariño, que cumplen con las características solicitadas y que están bajo su administración. En virtud de esta respuesta, el ICANH ha iniciado las gestiones necesarias para acceder a uno de los inmuebles mencionados.

El 24 de septiembre de 2024, el ICANH envió los formatos solicitados para iniciar las mesas de trabajo y consolidar las fichas técnicas de los predios en el municipio de Tumaco.

El 27 de enero de 2025 se llevó a cabo una mesa de trabajo para revisar los inmuebles disponibles y seleccionar el más adecuado según las necesidades de la entidad, con el fin de iniciar el trámite administrativo y la adecuación del inmueble. En el marco de esta reunión, el delegado de la SAE informó que no existen inmuebles disponibles en ninguna modalidad, por lo que la solicitud del ICANH quedaría en lista de espera. En consecuencia, la entidad remitió el oficio No. 2025180000005171 del 27 de enero de 2025 a la SAE, solicitando la priorización de su solicitud.

Durante el transcurso del año 2025, la entidad realizó varias mesas de trabajo con los delegados de la SAE. En mayo de 2025 se solicitó formalmente la documentación necesaria para presentar la manifestación de interés por un inmueble de destinación provisional; sin embargo, hasta la fecha no se ha obtenido respuesta positiva por parte de la SAE.

En atención a la necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones asignadas al Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) por mandato constitucional y legal, y una vez verificado que el valor estimado del contrato se ajusta a los principios de economía, eficiencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos, se justifica la contratación del arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”.

En atención a lo anterior, y con el fin de garantizar el cumplimiento de las funciones asignadas al Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH) por mandato constitucional y legal, se justifica la contratación del arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, una vez verificado que el valor estimado del contrato se ajusta a los principios de economía, eficiencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

El inmueble referido alberga actualmente las piezas arqueológicas que conforman la “Colección Tumaco”, las cuales, de acuerdo con criterios técnicos, científicos y de conservación del patrimonio arqueológico, deben permanecer en su lugar de origen, salvo que exista una necesidad debidamente justificada para su traslado. En consecuencia, el arrendamiento resulta indispensable para garantizar la adecuada custodia, conservación preventiva, almacenamiento y análisis de la colección, minimizando los riesgos asociados a su movilización o reubicación.

La presente contratación permite al ICANH dar cumplimiento a sus obligaciones de protección, salvaguardia, investigación y gestión del patrimonio arqueológico de la Nación, particularmente aquellas a cargo del Grupo de Arqueología y de la Subdirección de Investigación Científica, dependencias responsables de garantizar el manejo integral, la protección y la divulgación científica de las colecciones arqueológicas bajo custodia de la Entidad, en articulación con las demás áreas competentes.

En este sentido, la contratación del arrendamiento se configura como una medida necesaria, conveniente y proporcional, orientada a asegurar la continuidad de las funciones misionales del ICANH y la preservación del patrimonio arqueológico nacional.

3. OBJETO

Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Tumaco (Nariño), para uso exclusivo del ICANH, con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas "Colección Tumaco".

3.1. ALCANCE DEL OBJETO

El Inmueble donde se encuentra el espacio a arrendar se encuentra ubicado en el Lote de terreno situado en el perímetro urbano de Tumaco, en la Isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida en donde se van a construir el Palacio Episcopal y otras dependencias del mismo Vicariato en el Municipio de Tumaco, Nariño.

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Los servicios objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el cuarto nivel, como se indica en la Tabla:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	8013	80131500	No Aplica	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN

El régimen jurídico aplicable al presente proceso de selección, que comprende las etapas precontractual, contractual y postcontractual, es el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007) y su Decreto reglamentario 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011, el Decreto- Ley 19 de 2012 y demás que adicionen, complementen o regulen la materia y en lo no dispuesto expresamente en las normas señaladas, se dará aplicación a la normatividad Comercial y Contencioso Administrativo.

La modalidad de selección pertinente para esta contratación corresponde a la contemplada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 – Arrendamiento de bienes inmuebles - del Decreto 1082 de 2015 y el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, que señala lo siguiente:

“Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.”*

6. PRESUPUESTO OFICIAL ASIGNADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

El presupuesto oficial estimado para el proceso de selección asciende a la suma de **TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS M/CTE ($ 34.302.763,27),** suma que se encuentra amparada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 26126 del 22 de enero de 2026, expedido por el área funcional de presupuesto.

Para la estimación del valor del contrato, el ICANH consideró como variables las siguientes:

Para la estimación del valor del contrato, se estableció de conformidad con lo contenido en el documento "05. Estudio de sector - mercado", en su numeral 9. SONDEO DE MERCADO, el cual hace parte integral de los documentos publicados del proceso.

7. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS REQUERIDAS/ ACTIVIDADES/ ENTREGABLES

El ICANH tiene bajo su responsabilidad material arqueológico y para su resguardo requiere adquirir un espacio en el municipio de Tumaco, Nariño; suficientemente amplio para albergar bienes muebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico Nacional, que cuente con las condiciones adecuadas de almacenamiento (físicas y ambientales), seguridad, conservación y acceso al público con el fin de proteger, conservar, investigar y divulgar el patrimonio cultural para el disfrute de generaciones futuras. Lo anterior conforme a los siguientes aspectos:

a. Servicios públicos: mínimos

- Para el adecuado funcionamiento se considera necesario contar con los servicios públicos básicos como agua, servicio eléctrico y gas natural.
- Como servicio privado, es fundamental contar con acceso a internet, esto teniendo en cuenta que se trata de un espacio de investigación.

b. Ambiental

- Factura servicio público acueducto y/o permiso de concesión de aguas subterráneas y/o superficial vigente.
- Factura servicio público alcantarillado y/o copia del permiso de vertimientos a fuente superficial o al suelo vigente
- Factura del servicio público de energía y/o Si el inmueble cuenta con planta eléctrica entregar informe donde conste registro fotográfico de la planta eléctrica y la capacidad del equipo expresada en Megavatios (MW).
- Factura del servicio de recolección de residuos.

c. Infraestructura

i. Generales

- Debe contar con baños suficientes, área de cafetería, instalaciones eléctricas y tomacorrientes que cumplan con las normas de seguridad
- El inmueble no puede pertenecer a una zona de inundación, ronda de río, remoción en masa, etc.

- Norma de uso del suelo del inmueble el cual indica que la actividad a realizarse es permitida por la normatividad municipal
- El inmueble debe contar con agua potable. En caso de que no, especificar si se cuenta con sistema de tratamiento de agua potable.
- Las vías y los sistemas de transporte de llegada al inmueble deben ser adecuados, eficientes y no representar inconveniente o altos costos para su acceso.
- El inmueble debe evidenciar que no presenta problemas estructurales, agrietamientos, deformaciones, asentamientos, desplomes, humedades de pisos o cubiertas. (Justificar con registro fotográfico)
- Cada una de las áreas debe tener su propio acceso y estar fácilmente comunicadas por rutas de cómoda circulación.

ii. Específicas conforme a áreas requeridas a instalar:

- Área para almacenamiento de colección: Para el área correspondiente al almacenamiento de la colección se requiere contar un espacio amplio, con un metraje mínimo de 80 m2, que se utilizará únicamente para guardar objetos del patrimonio arqueológico, en la que se pueda definir una zona de recepción de material, zona de almacenamiento y una zona especial de seguridad (caja fuerte). El sitio debe ofrecer condiciones físicas, ambientales y de seguridad propicias para preservar el patrimonio arqueológico colombiano:
- Debe estar ubicado en un primer piso por el peso de la colección y para facilitar el ingreso de los materiales.
- El piso debe ser de un material que facilite la limpieza, con alta capacidad de carga, resistente para el transporte y almacenaje del material, sin escalones ni rampas pronunciadas.
- Debe estar ubicado en un lugar en el que se mantengan estables las variaciones climáticas, libre de filtraciones o riesgo de inundación y en un suelo firme y resistente.
- Debe contar con buena circulación de aire y amplitud para facilitar el acceso a los objetos.
- La iluminación debe ser controlada, la temperatura y humedad relativa estables y libre de contaminación atmosférica.
- Se requiere contar con cerraduras de seguridad, sistema de alarmas y vigilancia permanente para controlar el acceso al sitio, así mismo, con dispositivos de protección contra incendios (sensores y extintores), que permitan garantizar la custodia y la seguridad física del material arqueológico.
- Área para análisis/investigación: Corresponde al espacio para ubicar mesas de trabajo, estudio fotográfico, equipos requeridos para análisis del material y zonas húmedas y secas. Debe estar separado de otras actividades y dedicado exclusivamente al tratamiento de los bienes arqueológicos para poder controlar mejor el entorno. El espacio para la investigación, anexo al área de la colección, debe contar con espacio suficiente para albergar cómodamente a los investigadores que se encargará del análisis de los bienes arqueológicos, y para ubicar mesas de trabajo, estudio fotográfico, equipos e insumos requeridos para análisis del material y zonas húmedas (área de lavado) y secas, con suficientes áreas de circulación, con un metraje mínimo de 15 m2.
- Área para oficina: Espacio para los funcionarios encargados del espacio y para los elementos de oficina (escritorios, equipos, archivadores, mesa y sillas para reunión), con un metraje mínimo de 15 m2.
- Área de depósito: Espacio para almacenaje de implementos de aseo e insumos para el manejo de la colección, con un metraje mínimo de 3 m2. 4.

iii. Seguridad y Salud en el Trabajo

- Plano esquema de emergencias
- El inmueble debe contar con ventilación e iluminación natural.
- El inmueble debe contar con sistemas de iluminación artificial en todos sus espacios.
- Debe contar con iluminación adecuada y todas las luminarias deben funcionar adecuadamente.
- Las redes eléctricas deben estar en buen estado y funcionales, especialmente las tomacorrientes e interruptores. Demarcado según norma y en buen estado el tablero eléctrico. (verificar RETIE)
- Las áreas administrativas deben contar con baterías sanitarias.
- Para espacio de reunión debe contar con espacios adecuados y amplios dada la asistencia promedio a estos espacios de conversación
- Los pisos y paredes donde estén los inodoros, hasta una altura min de 1,2 metros, deberán estar embaldosados. El resto, pueden tener pintura lavable (tipo 1).
- La sede debe tener señalización de emergencias cumpliendo los requerimientos normativos establecidos y según el plan de emergencias.
- Las áreas deben certificar ser fumigadas y control de roedores. Res 2400 estas fumigaciones deberán ser atendidas por el arrendador o comodatario.
- El arrendamiento cuenta con espacios para el bienestar de los funcionarios, visitantes y contratistas tales como: cafetería y baños independientes entre visitantes y funcionarios.
- Debe contar con Certificado Vigente expedido por el cuerpo de Bomberos.

iv. Documentos iniciales necesarios para tener en cuenta

- Certificado de Libertad.
- Cámara de Comercio.
- Poderes que se otorguen a terceros en calidad de tenedor, poseedor, o propietario.
- Representación legal.
- Pago Predial último año.
- Acreditación de servicios públicos al día.

8. NFORMACIÓN PRESUPUESTAL

DEPENDENCIA	18000 SECRETARIA GENERAL
RUBRO	A-02-02-02-007-002
FUENTE	NACION Y PROPIOS
TIPO DE GASTO	Funcionamiento
No. CDP	26126
VALOR DEL CDP	$ 35.378.777,16
BPIN	NO APLICA

9. TIPO DE CONTRATO

Contrato de Arrendamiento

10. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será a partir del **VEINTINUEVE (29) ENERO DE 2026** hasta el **TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026**, contado a partir de la suscripción del acta de inicio; previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución del contrato.

11. LUGAR DE EJECUCIÓN

Isla "El Morro" en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño).

12. FORMA DE PAGO

El ICANH pagará al Contratista el valor del contrato con sujeción a las apropiaciones presupuestales, al Programa Anual Mensualizado de Caja de la vigencia 2026, a la situación de fondos por parte de la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional y al correspondiente trámite administrativo, de la siguiente manera:

1. Un primer pago, una vez se dé inicio a la ejecución del contrato correspondiente al periodo comprendido entre el 29 al 31 de enero de 2026, por valor de **TRESCIENTOS SIETE MIL CIENTO NUEVE PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS M/CTE ($307.109,27),** incluido IVA, en el entendido de que **CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS M/CTE ($ 190.484,27),** corresponden al valor del canon de arrendamiento y **CIENTO DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($ 116.625,00)** al valor correspondiente al pago del servicio aseo una veces al mes.

2. Once (11) pagos iguales, a partir de febrero a diciembre de 2026, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, mensualidades a título de canon de arrendamiento por valor de **TRES MILLONES NOVENTA MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($3.090.514,00), incluido IVA, en el entendido de que DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MCTE ($2.857.264,00), corresponden al valor del canon de arrendamiento y DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($233.250,00),** al valor correspondiente al pago del servicio aseo dos veces al mes.

NOTA 1: Para los casos donde estén contenidos días no hábiles dentro de plazo para pago, debe entenderse que serán los tres (03) días hábiles siguientes a la presentación de la factura.

NOTA 2: Para efectos de los desembolsos de que trata esta cláusula, EL CONTRATISTA deberá acreditar el pago a los Sistemas de Salud, Pensiones y Sistema General de Riesgos Laborales, conforme al artículo 282 de la Ley 100 de

1993, el Decreto 1703 de 2002, las Leyes 789 de 2002, 797 de 2003, 828 de 2003, el Decreto reglamentario 510 de 2003 y la Ley 1562 del 11 de julio de 2012.

NOTA 3: Los pagos se realizarán previa presentación de la factura, certificación sobre cumplimiento de pago de obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral en salud y pensión y certificación de supervisor expedida por el supervisor del contrato.

NOTA 4: La factura electrónica con validación previa de la DIAN o documento equivalente deberá describir de manera detallada el producto o servicio prestado de acuerdo con el nivel de detalle establecido en el Clasificador Central de Productos (CPC) del DANE.

NOTA 5: En caso de que el contratista tenga la obligación de expedir factura de venta, en virtud de la normatividad tributaria vigente, será requisito indispensable para el pago la presentación de la factura electrónica de venta con validación previa a su expedición, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en concordancia con lo dispuesto en las resoluciones vigentes que para el efecto sean expedidas por la DIAN. Este mismo requisito será necesario en caso de que el contratista actualmente no tenga la obligación de expedir factura electrónica de venta, pero que posteriormente adquiera dicha obligación durante la ejecución del contrato, conforme a lo establecido en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN, en cuyo caso la factura electrónica de venta con validación previa será exigida a partir de la fecha en que el contratista adquiera la obligación legal de expedirla.

NOTA 6: Será válida la factura electrónica sin validación previa, únicamente cuando no pueda llevarse a cabo la validación previa, por razones tecnológicas atribuibles a la DIAN o a su proveedor tecnológico autorizado, caso en el cual esta situación deberá ser acreditada por el contratista siguiendo las disposiciones establecidas por la DIAN para estos casos.

NOTA 7: Si las facturas no son correctamente elaboradas y radicadas o no se acompañan con los documentos requeridos para el pago, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se haya aportado el último de los documentos faltantes. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Se entiende por radicada la factura una vez se encuentre para aprobar por parte del supervisor del contrato, en el aplicativo dispuesto por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Por lo anterior, **EL ICANH** no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al **CONTRATISTA** cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.

13. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. El arrendador se obliga a ejecutar el objeto del contrato y a desarrollar las actividades específicas en las condiciones pactadas.
2. Suscribir el acta de inicio, una vez se perfeccionen los requisitos legales de ejecución, si a ello hubiere lugar.
3. Realizar las acciones necesarias en la plataforma SECOP II, correspondientes a la ejecución del contrato

4. Dar cumplimiento a sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA, e ICBF), de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.
5. Mantener informado al ICANH sobre eventualidades en la ejecución del contrato.
6. Obrar con lealtad y buena fe, en las distintas etapas contractuales, evitando todo tipo de dilaciones o tratamientos que pudieren presentarse.
7. Preservar, fortalecer y garantizar la transparencia y la prevención de corrupción en su gestión contractual, en el marco de los principios y normas constitucionales y en especial, en lo dispuesto en el capítulo VII de la Ley 1474 de 2011 "Disposiciones para prevenir y combatir la corrupción en la contratación pública"
8. Pagar los impuestos que se causen con ocasión del contrato
9. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato, así como las señaladas en la ley para el tipo de contrato a celebrar.

14. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar en calidad de arrendamiento y para uso exclusivo del ICANH, el inmueble ubicado en el Lote de terreno situado en el perímetro urbano de Tumaco, en la Isla de "El Morro" en la playa conocida como Florida en donde se van a construir el Palacio Episcopal y otras dependencias del mismo Vicariato en el Municipio de Tumaco, Nariño.
2. Entregar al ICANH el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmado por las partes y el supervisor del contrato.
3. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ICANH
4. Librar al ICANH de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
5. Garantizar que el inmueble que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo del ICANH sin que el Arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
6. Permitir que el ICANH adecue el espacio del inmueble para darle el uso que requiere en los casos donde resulte necesaria la instalación de mobiliario, con el propósito de organizar los elementos que necesite incluir.
7. Presentar en la factura del canon del mes correspondiente acorde con la suma acordada, de acuerdo con las condiciones previstas en la forma de pago del contrato.
8. Informar oportunamente al ICANH sobre cualquier novedad que se presente respecto del inmueble.
9. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas en la legislación.

15. OBLIGACIONES GENERALES DEL ICANH

1. Expedir el Registro Presupuestal del Contrato.
2. Suscribir el acta de inicio, una vez se perfeccionen los requisitos legales de ejecución, si a ello hubiere lugar.
3. Pagar al ARRENDADOR el valor del canon del arrendamiento convenido en el contrato.}

4. Vigilar el desarrollo y ejecución del contrato y exigir al CONTRATISTA el cumplimiento de este a través del supervisor del contrato.
5. Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la oferta.
6. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
7. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
8. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
9. Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos.
10. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Contratista o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
11. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Contratista.
12. Restituir el inmueble al Contratista dentro de los 10 días hábiles siguientes a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

16. SUPERVISIÓN

El Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, realizará la supervisión del presente contrato por intermedio del funcionario **SECRETARIA GENERAL**, o quien el ordenador del gasto designe, quien velará por los intereses de la Entidad en procura de que el **CONTRATISTA** cumpla con las obligaciones contractuales y dará cumplimiento a los Manuales, procesos y procedimientos del proceso de la Entidad, que se relacionen con su actividad de supervisión.

En todo caso, el ordenador del gasto podrá modificar unilateralmente la designación de supervisor, para lo cual comunicará por escrito al supervisor designado.

De igual manera el supervisor contractual, conforme lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, podrá designar los apoyos a la supervisión que estime oportuno.

17. RIESGOS

En atención al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, las entidades en la invitación pública o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación. Según el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, entiéndase por riesgo en materia contractual todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato pueden alterar el equilibrio financiero del mismo. El riesgo será previsible en la medida en el que mismo sea identificable y cuantificable. Corresponderá al contratista seleccionado la asunción del riesgo previsible propio de este tipo de contratación asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo del ICANH

Entiéndase por riesgo en materia contractual, la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

Los riesgos están mencionados de manera enunciativa y explicativa sin que se encuentren agotados todos los riesgos relacionados con el objeto del proceso de selección, los cuales se entienden asumidos por el contratista salvo expresa manifestación en contrario por parte del ICANH; por consiguiente es responsabilidad del contratista durante la etapa del proceso y hasta antes del cierre, hacer las observaciones que estime pertinentes en razón de su conocimiento especializado en el objeto del proceso de selección. El ICANH se reserva el derecho a acoger o no las observaciones que se formulen respecto a la distribución de los riesgos previsibles a cargo del contratista.

Se adjunta la **MATRIZ DE RIESGOS.**

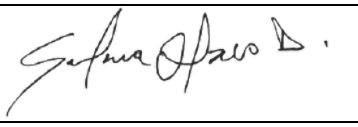
18. EXIGENCIA DE GARANTÍAS Y AMPAROS MÍNIMOS

El contrato a suscribir consistirá en un Contrato de arrendamiento y teniendo en cuenta lo consignado en el **Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 que establece: "*No obligatoriedad de garantías.*** *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos",* el contrato que surja del presente proceso, no requiere la constitución de garantías, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento conlleva actos de administración y no de disposición, por cuanto quien arrienda no transfiere el dominio del bien, si no que solo confiere al arrendatario el derecho de uso y goce exclusivo, el cual se encuentra amparado por la ley frente a cualquier clase de perturbación o impedimento, de conformidad con los artículos 1988, 1989 y 1990 del Código Civil.

19. DEPENDENCIA SOLICITANTE

FIRMA	
NOMBRE	ANA SILVIA OLANO APONTE
CARGO	SECRETARIA GENERAL

20. ORDENADOR (A) DEL GASTO

FIRMA	
NOMBRE	ANA SILVIA OLANO APONTE
CARGO	SECRETARIA GENERAL

Elaboró: Leidy Paola Jimenez Zabala – Profesional Universitario Secretaría general. LEIDY J.