Villavicencio, 14/09/2026

Doctor:
CHARLES ROBÍN AROSA CARRERA
Rector
Ciudad

En cumplimiento del Acuerdo Superior No. 027 de 2020 Estatuto General de Contratación y la Resolución Rectoral No. 0685 de 2021, me permito presentar ante usted el **ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD** para llevar a cabo la presente contratación.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Universidad de los Llanos, diseñó programas y proyectos que están al servicio de los intereses generales de la comunidad Universitaria, entre los cuales se encuentran proyectos de investigación, obras, mantenimientos, servicios, consultorías, entre otros los cuales se han venido contratando y ejecutando mediante el proceso de contratación correspondiente.

Según la Constitución de Colombia de 1991, en su artículo 2°, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, así como en su artículo 209, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celebridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación descentralización de funciones y en su artículo 69, indica que se garantiza la autonomía universitaria, para lo cual las universidades podrán darse sus directivas y regirse por sus propios estatutos, de acuerdo con la ley. La ley establecerá un régimen especial para las universidades del Estado. El Estado fortalecerá la investigación científica en las universidades oficiales y privadas y ofrecerá las condiciones especiales para su desarrollo. El Estado facilitará mecanismos financieros que hagan posible el acceso de todas las personas aptas a la educación superior.

Ley 30 de 1992 "Por la cual se organiza el servicio público de la Educación Superior", en su artículo 28 expresa que: La autonomía universitaria consagrada en la Constitución Política de Colombia y de conformidad con la presente ley, reconoce a las universidades el derecho a darse y modificar sus estatutos, designar sus autoridades académicas y administrativas, crear, organizar y desarrollar sus programas académicos, definir y organizar sus labores formativas, académicas, docentes, científicas y culturales, otorgar los títulos correspondientes, seleccionar a sus profesores, admitir a sus alumnos y adoptar sus correspondientes regímenes, y establecer, arbitrar y aplicar sus recursos para el cumplimiento de su misión social y de función institucional.

Que, de acuerdo con ello, la Universidad de los Llanos es una Institución de Educación Superior del orden nacional con autonomía administrativa, académica y financiera, creada mediante la Ley 8 de 1974 y el Decreto 2513 de noviembre 25 de 1974 expedido por el Ministerio de Educación Nacional.

Con el fin de hacer productivos los bienes de la Universidad, la Universidad de los Llanos otorga bajo la modalidad de contrato de arrendamiento una extensión de tierra correspondiente a 133 hectáreas, ubicadas en la zona rural del Municipio de Villanueva, Departamento del Casanare, Predios La Banqueta y el Tahúr, generando a la vez recursos que le sirven a la Universidad de Llanos, como Institución de Educación Superior (IES), para cumplir con las diferentes obligaciones.

La Universidad de los Llanos cuenta con diferentes espacios como: escenarios deportivos, cafeterías, laboratorios, salones, oficinas, Unidades Rurales, entre otros, los cuales, son utilizados para desarrollar actividades de bienestar, esparcimiento, encuentros culturales y logísticos, con la participación de diferentes estamentos de la comunidad universitaria, así mismo, generando un aprovechamiento de recursos con el arrendamiento de estos espacios.

Que la Universidad de los Llanos, expidió la Resolución Rectoral No. 0064 de 2026 *"Por la cual se establecen las tarifas de arrendamiento de espacios de la Universidad de los Llanos para la vigencia 2026"*, en la cual se observa:

Tahúr y Banqueta

PREDIO	*CULTIVO*	*TARIFA*
Tahúr	*Arroz*	*$479.000*
Banqueta	*Arroz*	*$479.000*
Banqueta	*Plátano*	*$821.000*
Banqueta	*Soya*	*$274.000*

Que la Resolución Rectoral No. 0064 de 2026, establece una tarifa mínima para los espacios que la Universidad pretenda conceder en arrendamiento, con el fin de hacer productivos los bienes y espacios a cargo de la Universidad de los Llanos y conforme a la viabilidad de la Oficina Asesora de Planeación, se hace necesario otorgar bajo la modalidad de contrato de arrendamiento, una extensión de **133 hectáreas** de tierra, ubicadas en la zona rural del Municipio de Villanueva, Departamento del Casanare, Predios denominados La Banqueta y El Tahúr.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y ESPECIFICACIONES

2.1 Objeto. EL ARRENDADOR SE COMPROMETE A CONCEDER EL USO Y GOCE POR ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL ARRENDATARIO, DE UNA EXTENSIÓN DE 133 HECTAREAS DE TIERRA UBICADAS EN LOS PREDIOS EL TAHÚR Y LA BANQUETA DE LA UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS, EN ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE VILLANUEVA, (CASANARE), DESTINADAS A LA SIEMBRA DE CULTIVOS DE ARROZ Y SOYA

2.2. ESPECIFICACIONES:

Se hace entrega de un área de 133 hectáreas dentro de la unidad rural "El Tahúr y la Banqueta" destinado a actividades de preparación, establecimiento del cultivo y cosecha para la producción agrícola dentro del predio de la Universidad de los Llanos, con las siguientes características:

LINDEROS: Al NORTE (Finca), SUR (Gilgal), ORIENTE (Sansojey y fundación) y por el OCCIDENTE (almendra, diamante).

Clasificado de la siguiente manera:

ÁREA DE TERRENO	133 HA
ÁREA DE APROVECHAMIENTO	133 HA
ÁREA TOTAL	**133 HA**

TAHUR	30 HA
BANQUETA	103 HA
ÁREA TOTAL	**133 HA**

DESTINACIÓN Y DISPONIBILIDAD		
DESTINACIÓN	**CANTIDAD**	**EXTENSIÓN DE TIERRA**
CULTIVO ARROZ TAHUR	1	30 HA
CULTIVO ARROZ BANQUETA	1	45 HA
CULTIVO SOYA BANQUETA	1	58 HA
TOTAL		**133 HA**

La extensión de tierra objeto de arrendamiento, podrá ser destinado al proyecto de siembra y cosecha, la cual, se viabiliza técnicamente por la Facultad Ciencias Agropecuarias y Recursos Naturales, al encontrarse acorde con la naturaleza de la misión académica del programa de ingeniería Agronómica.

PREDIO	DESTINO DEL PROYECTO	EXTENSIÓN DE TIERRA (HA)	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TAHUR	Cultivo Arroz	30	1	$ 479,000.00	$ 14,370,000.00
BANQUETA	Cultivo Arroz	45	1	$ 479,000.00	$ 21,555,000.00
BANQUETA	Cultivo Soya	58	1	$ 274,000.00	$ 15,892,000.00

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN, TIPO DE CONTRATO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

3.1 SELECCIÓN DE LA MODALIDAD:

En cumplimiento del Acuerdo Superior No. 027 de 2020 Estatuto General de Contratación, Articulo 7 normatividad aplicable a la contratación de la Universidad de los Llanos y la Resolución Rectoral No. 0685 de 2021, Manual de Contratación, Artículo 28 Modalidades, la presente contratación se adelantará en atención a lo señalado por el numeral 11, Artículo 29 Contratación directa y Articulo 30 Requisitos de la contratación directa.

3.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.3. LUGAR DE EJECUCIÓN: El CONTRATISTA ejecutará el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en la zona rural del Municipio Villanueva, Departamento del Casanare, predios El Tahúr y La Banqueta.

La suscripción del presente contrato no implica relación laboral, por lo tanto, EL ARRENDATARIO podrá adelantar sus actividades con plena independencia y bajo su propia responsabilidad siguiendo los lineamientos propios que determinan las actividades del contrato y aquellos indicados por la administración.

4. VALOR ESTIMADO, FORMA DE PAGO, PLAZO DE EJECUCIÓN

4.1. VALOR: El valor total del contrato es de **CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MCTE ($ 51.817.000).**

4.2. FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará a LA UNILLANOS, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la expedición de la(s) factura(s) de venta correspondiente(s).

a) **Primer pago:** primeros diez (10) días calendario para el mes de septiembre del 2026 por valor de **TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE ($36.271.900).**
b) **Segundo pago:** primeros cinco diez (10) calendario para el mes de noviembre del 2026 el valor de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS ($15.545.100 M/CTE).**

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO, se obliga a pagar en la cuenta de ahorros No. 854001104 del BBVA a nombre de la Universidad de los Llanos. Deberá remitir el soporte correspondiente al supervisor, indicando: nombre del arrendatario, cédula de ciudadanía, concepto, mes que cancela y si corresponde al pago de canon de arrendamiento y/o servicios públicos, previa facturación electrónica emitida por la entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los días en que el ARRENDATARIO no pueda ejercer su actividad económica por razones que impidan el normal funcionamiento de la Universidad, se deducirán del valor total del contrato, para lo cual se realizará las compensaciones o devoluciones a que haya lugar, previa certificación expedida por el supervisor.

4.4. PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA: El plazo de ejecución del contrato será de **OCHO (08) MESES CALENDARIO**, contados a partir de la firma del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución; y tendrá cuatro (04) meses más como vigencia.

5. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES CONTRACTUALES

5.1. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Recibir y restituir el espacio objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes y en las fechas establecidas.
2. Efectuar los pagos del canon de arrendamiento y servicios públicos de manera oportuna, en la forma, fechas, plazo y periodo previsto en el contrato.
3. Expender variedad de productos del tipo de servicio a prestar, de conformidad con la propuesta presentada.
4. Adoptar las medidas concernientes a la calidad de los productos que expende, seguridad, aseo, higiene y salubridad, necesarias para la eficiente prestación del servicio.
5. Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona de la cafetería por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y buen estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil; Toda adecuación, mejora o reparación deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del ARRENDADOR, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. PARAGRAFO: Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras en el espacio objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedarán de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el espacio en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva.
6. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del espacio, área o inmueble objeto de arrendamiento, no las podrá retirarla y quedarán de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto, para lo cual deberá suministrar las llaves o elementos necesarios para el uso adecuado de éstas.
7. Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato, el acceso y la inspección al espacio arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el ARRENDATARIO.
8. Atender las instrucciones y recomendaciones que efectúe el ARRENDADOR para la realización de eventos de carácter institucional, que entre otras incluye: cumplir los compromisos de exclusividad de productos de los patrocinadores.

9. Está prohibido la venta y consumo de bebidas embriagantes, al igual que toda sustancia, elemento, alimento y demás que se encuentren restringidos, limitados y prohibidos en el ordenamiento jurídico y normas de uso de suelo y salud pública, dentro del espacio objeto de arrendamiento.
10. El ARRENDATARIO no podrá dar al espacio destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 del Decreto 180 de 1.998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1.986 y en consecuencia el ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines.
11. El ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el espacio objeto de arrendamiento, sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad y en caso que ocurriera dentro de él enfermedad infecto-contagiosa, serán del ARRENDATARIO los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **PARAGRAFO: EL ARRENDATARIO** manifiesta expresamente que indagó sobre el uso del suelo permitido en el espacio materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Curadurías urbanas, Secretaria de Planeación, Secretaria de salud y demás entes reguladores), y en tal sentido libera de tal responsabilidad al ARRENDADOR. Si surgieren problemas en el cumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo el ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas.
12. **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener al día de acuerdo a la normatividad jurídica vigente todos los permisos, licencias, registros, habilitaciones, certificaciones y demás, establecidas en el ordenamiento jurídico.
13. **EL ARRENDATARIO** se obliga al momento de la contratación a presentar un codeudor solidario con finca raíz, quien se obligará a no trasladar la propiedad del inmueble identificado como de su propiedad, dará fe de su condición actual de propietario sobre derecho real, y en el caso de hacerlo deberá informar de manera previa al arrendador y sustituir su garantía o que demuestre ingresos certificados por la entidad donde labora o por un contador.
14. **GOOD WIILL (BUENA VOLUNTAD):** EL ARRENDATARIO se obliga a que, bajo ninguna circunstancia, pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR, ni al propietario del espacio, suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento, primas, buen nombre o Good Will, buena voluntad o similares.
15. **EL ARRENDATARIO** facilitará los proyectos productivos para las actividades académicas para los estudiantes de la Universidad de los Llanos, que desarrollan sus cursos en el referido predio.
16. Registrar los datos del personal que apoyará la ejecución de la actividad económica objeto del contrato, así mismo allegar los documentos que se requieran para el ejercicio de ésta.
17. Cumplir con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico, para el ejercicio de la actividad económica respectiva a surtirse con ocasión del contrato de arrendamiento.
18. **MANEJO Y DISPOSICIÓN DE LOS RESIDUOS**: **1)**. Cumplir con el proceso de reciclaje, teniendo en cuenta horario, clasificación de los residuos y depositarlos en los lugares que la Institución disponga para tal fin. **2).** Responder por cualquier contravención, acción o sanción que origine daño ambiental y los costos asociadas a las mismas. **3)**. Cumplir de manera progresiva con las disposiciones internas de prohibición de plásticos de un solo uso.

5.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Permitir al ARRENDATARIO el ingreso a la Unidad Rural Tahúr y Banqueta de la Universidad de los Llanos para la instalación y preparación de los espacios arrendados.
2. Permitir al ARRENDATARIO el uso del espacio entregado a título de arrendamiento durante el término de ejecución establecido en el contrato.

3. Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que éste requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del presente contrato.
4. Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre las posibles anomalías que se estén presentado en el cumplimiento del contrato y que puedan ser atribuibles al arrendatario, para que este rinda las explicaciones del caso o efectué los correctivos necesarios.
5. Entregar al ARRENDATARIO, una vez perfeccionado el presente contrato, el área objeto de arrendamiento en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por el supervisor y el arrendatario.
6. Recibir el área objeto de arrendamiento, por conducto del supervisor, al vencimiento del término contractual o por conducto de un tercero, expresamente autorizado.
7. Hacer seguimiento oportuno de los pagos.
8. Visitar periódicamente para verificar el cumplimiento de requisitos legales como estar al día con registro en cámara de comercio, mantenimientos, permisos, entre otros.
9. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
10. Expedir y tramitar los certificados de cumplimiento del objeto contractual, a través del supervisor.

6. ANALISIS DE RIESGO

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo Segundo. ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, Art. 26 CONTENIDO, Literal h) de la RESOLUCIÓN RECTORAL N° 0685 DE 2021, se ha estimado establecer como riesgos involucrados en la presente contratación para este proceso los siguientes:

RIESGO	DESCRIPCIÓN	ESTIMACION		ASIGNACIÓN	ALTERNTIVA DE SOLUCION
		PROBABILIDAD	IMPACTO		
INCUMPLIMIENTO DE PAGOS	Será responsabilidad total del arrendatario cumplir con las obligaciones de pago de canon de arrendamiento y servicios públicos, conforme a lo establecido en el contrato.	**MEDIO-BAJO**	ALTO	Arrendatario	Se deberá reportar a la aseguradora / codeudor / centrales de datos, se procederá a realizar el proceso ejecutivo y terminación del contrato.
ECONÓMICO	INCREMENTO DE LOS PRECIOS: En cuyo caso el arrendatario seleccionado no podrá superar el precio ofrecido en la propuesta una vez iniciado el proceso de selección.	**MEDIO-BAJO**	**ALTO**	Arrendatario	La Universidad a través del supervisor realizará visitas periódicas para ejercer control a los precios, para lo cual emitirá informe de encontrarse anomalías al respecto.
INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO	Será responsabilidad total del arrendatario cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito	**Medio-Bajo**	**Alto**	Arrendatario	Hacer efectiva las garantías constituidas para tal efecto y demás trámites legales a que dé lugar conforme a las clausulas especiales del contrato.
CALIDAD DEL SERVICIO	El arrendatario es total y absolutamente	**Medio-Bajo**	**Alto**	Arrendatario	Para mitigar el riesgo se evalúa la calidad e

RIESGO	DESCRIPCIÓN	ESTIMACION		ASIGNACIÓN	ALTERNTIVA DE SOLUCION
		PROBABILIDAD	IMPACTO		
	responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado				idoneidad del arrendatario y de su equipo de trabajo.
LEGALES	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios.	**Medio-Bajo**	**Alto**	Arrendatario - arrendador	Se llevará a cabo una permanente vigilancia de los cambios normativos que afecten la ejecución del contrato y se aplicarán las medidas a que haya lugar.
REGULATORIO	Imposición de nuevos trámites y permisos. Variación de tasas, fletes o tarifas.	**Medio-Bajo**	**Alto**	Arrendatario - arrendador	Se llevará a cabo una permanente vigilancia de los cambios normativos que afecten la ejecución del contrato y se aplicarán las medidas a que haya lugar.
RIESGO DE FUERZA MAYOR NO ASEGURABLE.	Ocurrencia de hechos de fuerza mayor, caso fortuito, derivados de terrorismo o eventos que alteren el orden público.	Bajo	Alto	Arrendatario - arrendador	Para mitigar el riesgo deberán tenerse en cuenta las condiciones especiales en la cuales se ejecuta el contrato, a fin de precaver las consecuencias que las diferentes alteraciones del orden público puedan generar.
BIOLÓGICOS	Se refiere a la posibilidad que, durante la ejecución del contrato, los colaboradores del arrendatario, presenten síntomas de enfermedades altamente contagiosas y que afecten y deterioren la Salud del Personal.	Medio-alto	Alto	Arrendatario	Aplicación de los protocolos adoptados por la Universidad y el cumplimiento de las medidas de Bioseguridad establecidas por las Autoridades de Salud en Colombia
DISPONIBILIDAD DE LOS ELEMENTOS DE PROTECCIÓN PERSONAL	Se refiere a la posibilidad de que el arrendatario no disponga o suministre a sus colaboradores los Elementos de Protección Personal EPP y los de Riesgo Bilógico.	Medio-alto	Alto	Arrendatario	El arrendatario deberá suministrar todos los EPP a sus colaboradores en las obras, o solicitar a la ARL que los suministre

7. GARANTÍAS

De acuerdo a lo establecido en el Art. 51 de la Resolución Rectoral N° 0685 de 2021, por tratarse de un contrato de arrendamiento, atendiendo que no existen anticipos, ni pagos anticipados, ni se evidencia que la Universidad se expone a un

riesgo en el cual pueda ocasionar un detrimento patrimonial, NO SE EXIGIRÁ la constitución de garantías para el presente contrato.

8. SUPERVISION

El seguimiento, vigilancia y control de la correcta ejecución y cumplimiento del contrato, será realizada por el Decano de la Facultad de Ciencias Agropecuarias y Recursos Naturales o quien haga las veces o en su ausencia el Vicerrector Académico.

Se seguirán los procedimientos señalados en el Régimen de Obligaciones y Responsabilidades para el ejercicio de la Supervisión e Interventoría conforme a la Resolución Rectoral No. 1092 de 2021 "*Por medio de la cual se adopta el manual de supervisión e interventoría de los contratos y convenios suscritos por la Universidad de los Llanos, y se deroga la Resolución Rectoral No. 1833 de 2014*", que para su efecto tiene la UNIVERSIDAD

CRISTÓBAL LUGO LÓPEZ
Decano Facultad de Ciencias Agropecuarias y Recursos Naturales

Revisó: *José Sael Pedraza Arias*
Componente técnico: Profesional Universitario Especializado Coordinador de Granjas

Proyectó: *Leda Vanessa Bayona Varón*
Profesional de Apoyo al Centro Agrario de Producción-FCAyRN