

ESTUDIO DEL SECTOR
ARRENDAMIENTO DE LA PLANTA DE BENEFICIO DE AVES DE CORRAL – VEREDA
BALSAS, MUNICIPIO DE SAN RAFAEL

Entidad	Municipio de San Rafael – Antioquia (NIT 890.982.123-1)
Dependencia	Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Económico
Proceso	Mínima cuantía No. CMC053-2026 de 2026
Fecha	30 de septiembre de 2026
Fundamento	Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 (conocimiento del sector); Guía para la elaboración de estudios de sector de Colombia Compra Eficiente

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 Objeto del estudio

Conocer el sector avícola y, en particular, el de beneficio de aves de corral, desde las perspectivas del mercado, la regulación y la oferta, para sustentar la decisión del Municipio de entregar en arrendamiento su planta de beneficio de aves de la vereda Balsas, por seis (6) meses, y fijar el canon y los requisitos del proceso.

1.2 Bien a arrendar

Planta de beneficio de aves de corral de propiedad del Municipio de San Rafael, vereda Balsas, con 33 tipos de elementos y 59 unidades distribuidas en cuatro áreas, según el Inventario del 29 de septiembre de 2026:

Área	Tipos de elementos	Elementos principales
A. Infraestructura y servicios generales	10	Tablero eléctrico, tanque de 20.000 L, cilindros y pipeta de gas, 19 cámaras de seguridad, compresor y tanque de vacío
B. Sistema de refrigeración	7	3 unidades condensadoras, evaporadores de cavas y cuarto chiller, panel de control de congelación, hielera
C. Línea de proceso	14	Línea de colgado, aturdidor, escaldadora, peladora, eviscerado, pre-chiller y chiller, mesas, básculas
D. Higiene y saneamiento	2	Lavamanos de pedal (3) y lavabotas (2)

1.3 Clasificación UNSPSC

80131500 – Alquiler o arrendamiento de propiedades no residenciales [verificar el código específico en el clasificador UNSPSC al cargar el proceso en SECOP II].

1.4 Naturaleza del contrato

El Municipio actúa como arrendador de un bien fiscal. El contrato genera ingresos para el Municipio, no un gasto: no requiere certificado de disponibilidad presupuestal. El Concepto C-1017 de 2026 de Colombia Compra Eficiente (5 de agosto de 2026) advierte que las entidades solo pueden arrendar bienes fiscales, no bienes de uso público, y que el contrato debe publicarse en SECOP II.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

2.1 Contexto económico del sector avícola

El sector avícola es uno de los de mayor crecimiento del agro colombiano. Según el informe de Fenavi para 2025, reseñado por El País (Cali):

- Producción nacional de carne de pollo: 2.003.000 toneladas, con un crecimiento del 9,1 % frente a 2024 (proteína total avícola: 3.167.500 toneladas).
- Consumo per cápita de pollo: 37,8 kg por persona al año.
- Valor de la producción del sector: 44,5 billones de pesos.
- Antioquia aporta cerca del 18 % de la producción avícola nacional y el gremio reporta expansión hacia municipios nuevos (El Colombiano, entrevista al presidente de Fenavi).

Implicación para el proceso: la demanda de pollo es sostenida y creciente, lo que respalda la viabilidad económica de operar una planta de beneficio de aves en el Oriente antioqueño y la existencia de interesados potenciales.

2.2 Contexto regional y municipal

San Rafael es un municipio de sexta categoría con vocación agropecuaria. La avicultura es una actividad relevante en su economía rural: el municipio cuenta con un inventario de **más de 30.000 aves de corral**, en su mayoría en manos de pequeños productores campesinos. La planta ubicada en la vereda Balsas, en el predio municipal identificado con matrícula inmobiliaria 018-86055, permite beneficiar estas aves en condiciones sanitarias adecuadas. Así evita el sacrificio informal, protege la salud pública de los consumidores y facilita que los productores locales comercialicen su producto cumpliendo la normatividad sanitaria vigente.

La frase "en su mayoría en manos de pequeños productores campesinos" es una suposición razonable para un municipio de sexta categoría, pero no la confirmó usted. Si tiene el número de productores avícolas o de aves beneficiadas por mes, conviene reemplazarla con ese dato.

2.3 Marco regulatorio del beneficio de aves

Norma	Contenido relevante para el proceso
Ley 9 de 1979	Código Sanitario Nacional; medidas sanitarias y de seguridad sobre establecimientos de alimentos.
Decreto 1500 de 2007	Reglamento técnico del sistema oficial de inspección, vigilancia y control de la carne y productos cárnicos comestibles; autorización sanitaria de plantas de beneficio.
Decreto 2270 de 2012	Modifica el Decreto 1500 de 2007.
Decreto 1975 de 2019	Incluye las plantas especiales de aves en el régimen de concepto sanitario, que permite operar temporalmente mientras se obtiene la autorización sanitaria definitiva.
Decreto 2016 de 2023	Reglamenta la reapertura de plantas de beneficio de pequeña capacidad en municipios de categoría 5 y 6; modifica los Decretos 1500 de 2007 y 2270 de 2012.
Resolución Invima 2024014710 del 4 de abril de 2024	Procedimiento de autorización sanitaria y registro; cubre plantas de beneficio de aves de corral de categoría nacional o especiales (art. 2, num. 2). Exige visita del Invima, calificación mínima del 75 % en el acta de inspección con enfoque de riesgo y cumplimiento de los requisitos críticos (art. 5).

Consecuencia para el proceso: quien opere la planta debe contar o tramitar el concepto y la autorización sanitaria ante el Invima y los permisos ambientales que correspondan (vertimientos y manejo de residuos y subproductos). La Secretaría debe indicar el estado actual de la autorización sanitaria de la planta [dato a diligenciar: autorización, concepto sanitario vigente o trámite en curso], porque determina el plazo real en que el arrendatario podrá operar dentro de los seis (6) meses.

2.4 Panorama de plantas de beneficio

Según El Colombiano (2024), en Colombia operan unas 500 plantas de beneficio de bovinos, porcinos y aves, y el Decreto 2016 de 2023 busca reactivar cerca de 150 plantas pequeñas; la nota cita 117 plantas en Antioquia, el departamento con más establecimientos de este tipo.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La demanda es del propio Municipio: busca que un tercero opere la planta, la mantenga en funcionamiento y pague un canon por su uso. Aunque los Estudios Previos definen la necesidad completa, el estudio deja las siguientes referencias:

- Modalidad de la necesidad: entregar el bien en arrendamiento por seis (6) meses, con pago mensual anticipado.
- Condición esencial: que el bien se conserve en el estado descrito en el Inventario y se restituya al final.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

4.1 Posibles oferentes

- Asociaciones y cooperativas de avicultores y de productores del Oriente antioqueño.
- Comercializadores y distribuidores de pollo que requieran capacidad de beneficio propia.
- Empresas y operadores de plantas de beneficio y de procesamiento de carnes.
- Personas naturales o jurídicas Mipyme con experiencia en la cadena avícola o cárnica.

4.2 Condiciones del oferente para operar la planta

Capacidad técnica y de gestión para operar refrigeración, línea de proceso, higiene y saneamiento; personal capacitado en buenas prácticas de manufactura; capacidad para obtener y mantener la autorización sanitaria; y solvencia para cubrir servicios públicos, mantenimiento y garantías. Por el valor bajo del contrato no se exigen indicadores financieros (ver Estudios Previos, numeral 5).

4.3 Participación de Mipymes

La convocatoria se limita a Mipymes en escala: primero las domiciliadas en San Rafael, luego las del departamento de Antioquia y después las del resto del país. El sector avícola tiene gran presencia de pequeños productores y asociaciones, por lo que la limitación es coherente con la oferta esperada.

5. ANÁLISIS DEL CANON Y DEL VALOR DEL CONTRATO

5.1 Canon definido por la entidad

Concepto	Valor
Canon mensual mínimo de arrendamiento	\$3.000.000
Plazo	6 meses
Valor total del contrato (canon × 6)	\$18.000.000
Equivalente en SMMLV 2026 (SMMLV = \$1.750.905, Decretos 1469 y 1470 de 2025)	10.28 SMMLV
Límite de mínima cuantía (10 % de la menor cuantía de 280 SMMLV = 28 SMMLV)	\$49.025.340

El valor total del contrato es inferior al límite de mínima cuantía, por lo que la modalidad es procedente. La menor cuantía de 280 SMMLV corresponde a entidades con presupuesto anual inferior a 120.000 SMMLV (artículo 2 de la Ley 1150 de 2007)

5.2 Sustento del canon

El canon de \$3.000.000 mensuales fue definido por el Municipio como valor mínimo de referencia; la propuesta económica de los oferentes será igual o superior. Como mecanismo de mercado, el proceso adjudica al mayor canon ofrecido, lo que permite que la competencia eleve el ingreso del Municipio si el mercado valora la planta por encima del mínimo.

Búsqueda de referencias: se consultaron fuentes públicas (SECOP, portales de licitaciones, Invima) y no se hallaron contratos recientes de arrendamiento de plantas de beneficio de aves de características similares con canon publicado. Los pocos registros encontrados son antiguos o corresponden a contratos con objeto distinto (por ejemplo, el arrendamiento de la planta de beneficio animal de Maní, Casanare, en 2010, por \$1.500.000 en seis meses, en el que el municipio aparece como receptor del bien, y servicios de apoyo en Chocontá, Cundinamarca, en 2012), por lo que no son comparables y no se usan para fijar el canon.

5.3 Costos que asume el arrendatario y no hacen parte del canon

Servicios públicos (energía, agua, gas), mantenimiento preventivo y locativo de la planta y de los equipos, personal, primas de las garantías, trámites sanitarios y ambientales, e insumos de operación. Estos costos deben ser tenidos en cuenta por el oferente al proponer su canon.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR

Riesgo	Efecto en el proceso	Tratamiento
No obtener o perder la autorización o el concepto sanitario	La planta no puede beneficiar aves; el Municipio no obtiene el uso previsto del bien	Obligación del arrendatario de tramitarla y mantenerla; verificación de la Secretaría; causal de terminación
Deterioro o pérdida de equipos de refrigeración y de línea	Pérdida del patrimonio del Municipio	Inventario detallado, acta de entrega, mantenimiento a cargo del arrendatario y póliza de daños
Impago del canon	Menor ingreso	Pago mensual anticipado y garantía de cumplimiento
Sin oferentes Mipyme del municipio	Proceso desierto o retrasado	Escala de Mipymes: municipio, departamento y país

Impacto ambiental (vertimientos, residuos y subproductos)	Sanciones y afectación ambiental	Cumplimiento de permisos a cargo del arrendatario; responsabilidad civil extracontractual
--	----------------------------------	---

7. CONCLUSIONES

- El sector avícola está en expansión, con una demanda sostenida de pollo; hay condiciones favorables para operar la planta.
- La regulación exige autorización o concepto sanitario del Invima; el arrendatario debe asumir el trámite.
- El valor total (\$18.000.000) cabe en la mínima cuantía y la Mipyme puede participar en escala.
- Quedan pendientes tres datos que solo la entidad tiene: estado de la autorización sanitaria, referencias del canon y antecedentes de uso de la planta.

8. FUENTES

- Fenavi – informe del sector avícola 2025, reseñado en El País:
<https://www.elpais.com.co/economia/el-sector-avicola-en-colombia-registro-un-crecimiento-de-91-en-el-2025-balance-1725.html>
- El Colombiano, entrevista al presidente de Fenavi (participación de Antioquia, expansión regional): <https://www.elcolombiano.com/negocios/fenavi-gonzalo-moreno-produccion-huevo-pollo-colombia-bloqueos-OF37455795>
- El Colombiano, reactivación de mataderos municipales (2024):
<https://www.elcolombiano.com/negocios/todo-listo-para-reactivar-unos-150-mataderos-en-colombia-DB23886115>
- Decreto 1975 de 2019 (Normograma Invima):
https://normograma.invima.gov.co/compilacion/docs/decreto_1975_2019.htm
- Resolución Invima 2024014710 de 2024:
https://normograma.invima.gov.co/normograma/docs/pdf/resolucion_invima_14710_2024.pdf
- Decretos 1469 y 1470 de 2025 (salario mínimo 2026): <https://consultorsalud.com/aumento-del-salario-minimo-en-colombia-2026/>
- Colombia Compra Eficiente, Concepto C-1017 de 2026:
<https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-1017-de-2026/>
- Inventario de bienes muebles, equipos e instalaciones de la planta, 29 de septiembre de 2026 (Municipio de San Rafael).

Elaboró y firma:

BERNARDO ALONSO ARANGO CLAVIJO

Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Económico

Municipio de San Rafael – Antioquia

Funcionario / Contratista	Nombre
Proyectado por	Rodrigo Ancizar Giraldo Franco – Abogado Asesor Secretaría General y de Gobierno
Revisado por	bernardo alonso arango clavijo - secretario de agricultura medio ambiente y desarrollo económico.
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales.	