MUNICIPIO DE
EL SANTUARIO

ANEXO

ANÁLISIS DEL SECTOR

Ley 80 de 1993 - DECRETO 1082 DE 2015

SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

OBJETO:	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ENAJENACIÓN DE BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE MARTILLO"
MODALIDAD:	CONTRATACIÓN DIRECTA, ARTÍCULO 2, NUMERAL 4, LITERAL G DE LA LEY 1150 DE 2007
TIPOLOGÍA:	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIARIO COMERCIAL
CAUSAL:	DECRETO 1082 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.8

1. PERSPECTIVA LEGAL:

La contratación que se proyecta encuentra pleno respaldo jurídico en las disposiciones legales vigentes que regulan la contratación estatal en Colombia. En particular, la Ley 80 de 1993 — Estatuto General de Contratación de la Administración Pública— y la Ley 1150 de 2007, establecen las modalidades de selección de contratistas y sus respectivas causales. El numeral 4°, literal g) del artículo 2 de esta última ley, prevé como una causal de contratación directa aquella situación en la que no exista pluralidad de oferentes en el mercado.

Este criterio ha sido desarrollado y reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, particularmente en su artículo 2.2.1.2.1.4.8, que señala expresamente que se podrá contratar de manera directa cuando exista un proveedor exclusivo o cuando una sola persona esté en capacidad de proveer el bien o servicio requerido.

En este caso, la contratación con el Banco Popular S.A. se justifica jurídicamente al verificarse que esta entidad bancaria es el único establecimiento financiero en Colombia que realiza la prestación del servicio de enajenación de bienes mediante el mecanismo del "martillo". Esta exclusividad ha sido reconocida a través de comunicaciones oficiales expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, en las cuales se ratifica que el Banco Popular, mediante su división "El Martillo", es el único que realiza operaciones bajo esta modalidad de subasta en el país.

De esta manera, se evidencia que no existe pluralidad de oferentes que puedan prestar el mismo servicio con las condiciones técnicas, operativas, legales y de cobertura requeridas, razón por la cual procede jurídicamente la aplicación de la contratación directa con dicha entidad.

Conforme al Concepto radicación 1142 de 1998 del Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, explicó que: *"(…) El sistema de martillo es una forma de venta de bienes de las entidades estatales al cual se acude de acuerdo con la ley y previa calificación de su valor. Dicho procedimiento se ajusta a los principios de la contratación administrativa y constituye instrumento adecuado para hacer óptimo el resultado de un proceso de venta, siempre que esté respaldado por la experiencia y buen crédito de la entidad financiera que realiza el remate. (…)"*

En las décadas anteriores al estatuto general de contratación de la administración pública, expedido en 1993, el martillo o establecimiento autorizado para realizar ventas en subasta pública, era el Banco Popular.

Conforme a la ley 101 de 1960, el Banco Popular fue autorizado para establecer su propio martillo, tanto en Bogotá como en cualquier otra ciudad del país, y para hacer por conducto de dicho martillo toda venta de bienes muebles que las entidades oficiales deben efectuar por el sistema de remate y adjudicación al mejor postor. De la misma manera, las entidades semioficiales y los particulares podrán utilizar el servicio de este martillo para dar en venta, en licitación y al mejor postor, toda clase de bienes muebles.

En concordancia con el tema expuesto, los estatutos de contratación de la administración pública expedidos en 1976 y 1983 mediante los decretos leyes 150 y 222, respectivamente, dispusieron que los bienes muebles que por desgaste, deterioro o por obsolescencia, no sean útiles para el servicio al cual se hayan destinado, o susceptibles de adaptación o reparación, y los demás que las entidades estatales no requieran para su servicio, podían ser dados en venta a través del martillo del Banco Popular con el fin de allegar recursos para reposición de equipos.

Con motivo del cambio de naturaleza jurídica del Banco Popular, que fue privatizado en desarrollo del principio de democratización de la propiedad consignado en el artículo 60 de la Constitución Política y en la ley 226 de 1995, el Gobierno Nacional, por medio del decreto 1639 de 10 de septiembre de 1996, dispuso que a partir del momento en que la Nación y sus entidades descentralizadas reduzcan su participación total en el Banco Popular por debajo del 50% de su capital social, "los establecimientos bancarios quedan facultados para realizar venta de mercaderías u otros objetos negociables a través del mecanismo de martillo".

Según lo anterior, aunque todos los establecimientos bancarios pueden adelantar dicha labor, le informamos que, efectuadas las validaciones para identificar los bancos que ofrecen el servicio,

se estableció que el BANCO POPULAR S.A. es el único establecimiento bancario que presta el servicio de venta de mercaderías u otros objetos negociables mediante el martillo, conforme a respuesta de la Superintendencia Financiera de Colombia radicado **2025036478-001-000** del 12 de marzo de 2025.

2. PERSPECTIVA COMERCIAL:

Desde el punto de vista comercial, el mercado de los servicios de intermediación para la enajenación de bienes mediante subasta pública es un nicho especializado, con muy pocos actores capaces de prestar el servicio con el respaldo jurídico y técnico requerido por una entidad estatal.

Si bien el Decreto 1082 de 2015 establece que la enajenación de los bienes del estado se pueden realizar directamente, o contratar para ello promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos, o cualquier otro intermediario idóneo, según corresponda al tipo de bien a enajenar.

El Banco Popular S.A., mediante su división comercial "El Martillo", es reconocido a nivel nacional como líder exclusivo en este segmento. Su modelo de negocio incluye no solo la intermediación en la subasta, sino también servicios adicionales tales como:

- Catálogo profesional de bienes, con descripción técnica y fijación de precios base.
- Publicidad en medios de comunicación nacionales y digitales, orientada a convocar postores de todo el país.
- Recepción, análisis y adjudicación de ofertas mediante un sistema transparente y competitivo.
- Gestión de pagos, recaudo y reembolsos, con total trazabilidad financiera.
- Organización logística de eventos presenciales o virtuales, con equipos técnicos y humanos especializados.

La entidad bancaria cuenta con una red nacional de oficinas, lo cual facilita la ejecución de eventos de subasta en cualquier región del país, además de una infraestructura técnica avanzada y personal altamente calificado, garantizando la efectividad del proceso. Su experiencia acumulada durante más de cinco décadas le permite ofrecer confianza y credibilidad, aspectos claves en la venta de bienes públicos.

No se identifican otros actores en el mercado colombiano que presten estos servicios bajo las mismas condiciones y garantías, con lo cual se configura una situación de oferta limitada o exclusiva, lo que refuerza la justificación de la contratación directa.

Se suma a lo anterior, que la entidad no es experta ni tiene expertos en la materia, sumado a que se hace necesario proteger la transparencia del proceso de enajenación de los bienes del estado, así como las medidas de control frente a la prevención de lavados de activos que manejan de manera efectivas las entidades financieras.

3. PERSPECTIVA FINANCIERA:

Desde una perspectiva técnica, el proceso de enajenación de bienes implica una serie de actividades que requieren de experticia, infraestructura logística y procedimientos debidamente estandarizados, aspectos con los que no cuenta la entidad estatal y que requiere contratar este acompañamiento especializado.

La identificación, valoración, clasificación, agrupación en lotes, elaboración de catálogos, promoción, gestión de posturas, adjudicación y liquidación de los bienes son procesos complejos que deben ser ejecutados por personal con conocimientos en mercados secundarios, técnicas de venta pública, análisis de bienes y logística operativa.

El Banco Popular, a través de "El Martillo", presta un servicio integral de intermediación, en el cual asume todas las etapas del proceso, liberando a la entidad contratante de tareas operativas y de ejecución técnica que exceden sus competencias internas. Esto incluye:

- Diagnóstico físico y funcional de los bienes.
- Asesoría para fijación de precios base.
- Diseño del catálogo gráfico y técnico.
- Convocatoria nacional mediante medios masivos.
- Gestión y realización del evento de subasta.
- Liquidación y reembolso posterior.

Todo lo anterior se realiza bajo protocolos de trazabilidad y seguridad financiera, con respaldo bancario y normativa de control financiero, lo cual garantiza a la entidad la transparencia, eficiencia y legalidad en la disposición de sus bienes dados de baja.

4. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:

Desde el enfoque financiero, esta contratación no genera compromisos presupuestales inmediatos por parte de la entidad, ya que no se trata de un contrato de resultado, sino de medio, en el cual el pago al contratista se realiza mediante comisión sobre el producto de la venta.

Esto significa que el Banco Popular percibe como contraprestación un porcentaje acordado sobre el valor por el cual fueron adjudicados los bienes, descontado directamente de los recursos obtenidos en la subasta. Además, los gastos publicitarios, logísticos y de administración que se generen serán igualmente cubiertos con cargo a los ingresos por ventas, según el esquema financiero previsto.

Este modelo tiene varias ventajas para la entidad:

- No afecta los rubros presupuestales de funcionamiento o inversión.
- Evita riesgos de pérdida por ventas infructuosas.
- Estimula la maximización del valor de recuperación de los activos.
- Reduce los costos asociados a almacenamiento y disposición final de bienes obsoletos.

Adicionalmente, el contratista (Banco Popular) asume el riesgo operativo de convocar y lograr compradores, ya que su remuneración depende del éxito en la venta, lo cual alinea sus intereses con los de la administración pública.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se realizó una revisión documental de experiencias previas tanto de esta entidad como de otras entidades territoriales en procesos de enajenación de bienes similares. El análisis evidencia que la gran mayoría de procesos de enajenación de bienes, cuando se requiere subasta pública mediante martillo, se ha realizado exclusivamente a través del Banco Popular S.A.

Esto se debe a que:

- Es el único banco autorizado legalmente para prestar este servicio.

- Tiene la experiencia, trayectoria y cobertura requerida.

- Su sistema está diseñado específicamente para entidades del Estado.

Además, la entidad proponente carece de personal interno con formación, experiencia o competencias técnicas para organizar subastas públicas bajo parámetros legales y de mercado, razón por la cual se recurre a este mecanismo a través del único proveedor disponible.

No se encontraron en el SECOP procesos similares que hayan sido adjudicados a otros proveedores del sector financiero o comercial, lo que corrobora la condición de proveedor exclusivo del Banco Popular.

6. ESTUDIO DE LA OFERTA:

La contratación de esta persona no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo el ejercicio de los propios del objeto contractual. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionado con el conocimiento previo de las condiciones académicas y/o profesionales y/o de experiencia acreditable.

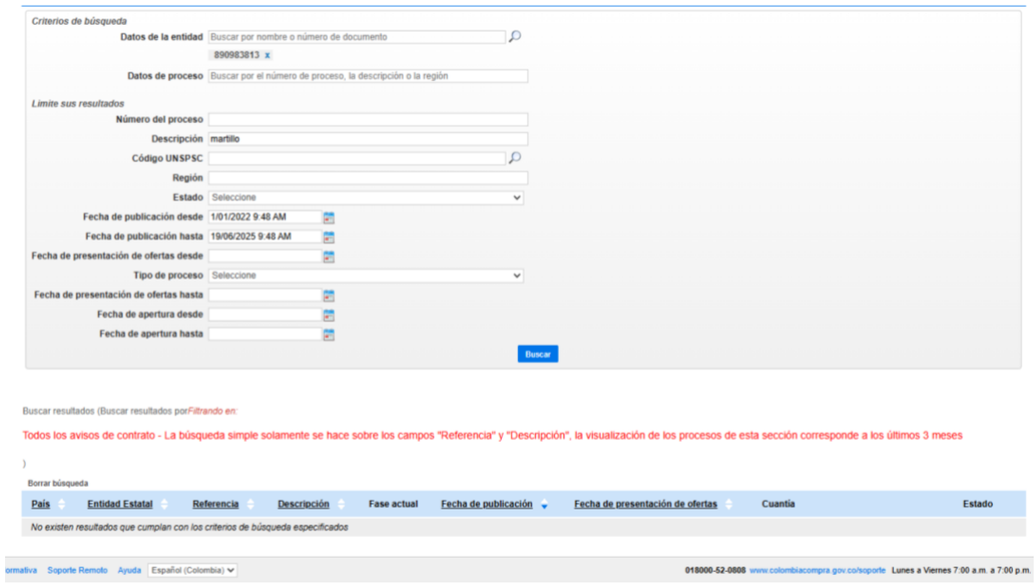
Para satisfacer las necesidades del objeto del presente proceso de contratación, la Alcaldía Municipal de El Santuario requiere contratar la prestación de servicios de intermediación comercial para llevar a cabo la enajenación de bienes muebles obsoletos, inservibles y/o en desuso y así dar cumplimiento a los objetivos como Administración Municipal.

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

El estudio de la demanda se realizó analizando antecedentes de adquisición de servicios con características similares a los que en la actualidad se requieren, para ello se analizan procesos de la entidad y de otras entidades públicas que han realizado contratos para los mismos servicios.

7.1 HISTÓRICO DE ADQUISICIÓN DEL MUNICIPIO:

De acuerdo con la información contractual registrada en la Entidad, se procedió con el análisis del comportamiento de sus adquisiciones anteriores, no se encontraron en el SECOP II procesos similares que hayan sido adjudicados en el municipio de El Santuario.



7.2 HISTÓRICO DE ADQUISICIÓN DE OTROS MUNICIPIOS O ENTIDADES DEL ESTADO:

Así mismo, se procedió a la consulta en la página del SECOP II con el fin de verificar el mecanismo de contratación que estaban empleando otras entidades a fin de determinar la procedencia de la presente contratación, evidenciando las siguientes contrataciones con los objetos contractuales similares a la necesidad planteada en el presente análisis del sector, teniendo en cuenta la modalidad de selección del contratista, objeto del contrato, valor de los contratos y forma de pago, número de contratos suscritos para el efecto y vigencias de los mismos, condiciones de pago establecidas en los contratos, entre otros: todo esto con la finalidad de asociar el tipo de servicio prestado, con el objeto de que genere un referente sobre el valor a establecer en la presente vigencia fiscal.

Tabla 1: Procesos de contratación registrados en el SECOP de compras o adquisiciones de otras entidades Estatales:

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO	ENTIDAD	OBJETO DEL PROCESO	VALOR	DURACIÓN
CD-0611-2024	MUNICIPIO DE CALDAS ANTIOQUIA	Prestación de servicios de intermediación para la venta de bienes muebles e inmuebles desgastados, deteriorados u obsoletos, bajo la modalidad Martillo, de propiedad del Municipio de Caldas - Antioquia	0$	39 MESES

MUNICIPIO DE
EL SANTUARIO

040.10.05.24.1240	INCIVA	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIARIO COMERCIAL CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES OBSOLETOS, INSERVIBLES Y/O EN DESUSO QUE NO SE REQUIEREN PARA EL NORMAL DESARROLLO DE LAS FUNCIONES DEL INSTITUTO PARA LA INVESTIGACIÓN Y LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL DEL VALLE DEL CAUCA - INCIVA, A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA POR EL SISTEMA DE MARTILLO PRESTADO POR UNA ENTIDAD FINANCIERA.	0$	8 MESES
CM-CD-365-2024	CLUB MILITAR	ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES OBSOLETOS, INSERVIBLES Y/O EN DESUSO A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA POR EL SISTEMA DE MARTILLO DEL BANCO POPULAR	0$	13 MESES
115-2025-ALM	MUNICIPIO DE DONMATÍAS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN COMERCIAL PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES Y ENSERES DADOS DE BAJA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DONMATÍAS, ANTIOQUIA, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE MARTILLO	0$	8 MESES
	MUNICIPIO DE SAN JERONIMO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN COMERCIAL PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES Y ENSERES DADOS DE BAJA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, ANTIOQUIA, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE MARTILLO.	0$	11 MESES
CD-106-ALM	MUNICIPIO DE DONMATÍAS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN COMERCIAL PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES Y ENSERES DADOS DE BAJA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DONMATÍAS, ANTIOQUIA, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE MARTILLO.	0$	8 meses

MUNICIPIO DE
EL SANTUARIO

	MUNICIPIO DE SAN JERONIMO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN COMERCIAL PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES Y ENSERES DADOS DE BAJA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, ANTIOQUIA, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE MARTILLO.	0$	S.F
035H2025	MUNICIPIO DE MARINILLA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE UN INTERMEDIARIO COMERCIAL CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES OBSOLETOS INSERVIBLES Y/O SERVIBLES QUE NO SE REQUIEREN PARA EL NORMAL DESARROLLO DE LAS FUNCIONES DEL MUNICIPIO DE MARINILLA A TRAVÉS DEL SISTEMA DE MARTILLO	0$	36 MESES
	MUNICIPIO DE SABANETA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA VENTA A TRAVÉS DEL MECANISMO DE MARTILLO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DESGASTADOS, DETERIORADOS U OBSOLETOS QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE ADAPTACIÓN O REPARACIÓN Y/O SERVIBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SABANETA QUE NO SEAN ÚTILES PARA EL SERVICIO AL CUAL SE HAYAN DESTINADO Y/O NO SE REQUIEREN PARA EL NORMAL DESARROLLO DE LAS FUNCIONES DEL MUNICPIO DE SABANETA.	0$	S.F
	DIAN	Prestar a la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, el servicio de intermediación comercial para el trámite y gestión que permita el perfeccionamiento de la venta a través del mecanismo de Martillo para las Mercancías Aprehendidas, Decomisadas y Abandonadas (ADA) a favor de la Nación; y, de los bienes muebles adjudicados a la Nación en procesos de cobro coactivo y concursales y de aquellos que por disposición legal le corresponda administrar a la DIAN.	HASTA $25.000.000	S.F

ANGÉLICA MARÍA AROYAVE GIRALDO
Tesorera

REVISÓ: JOSÉ DAVID RAMÍREZ GIRALDO – ASESOR JURÍDICO
PROYECTÓ: ANDRES CASTILLO – APOYO CONTRATACIÓN