Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación FONVALMED Fondo de Valorización de Medellín	**ESTUDIOS PREVIOS**

1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Nombre del proyecto: Prestar el servicio de intermediación y operación del sistema de venta por martillo, a través del Banco Popular S.A, para la enajenación de los bienes muebles dados de baja por el Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed

Necesidad de contratación:

El Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED cuenta dentro de sus activos fijos con diferentes tipos de bienes muebles, tecnológicos y de comunicaciones que, como resultado de los procesos de inventario, verificación física y evaluación técnica realizados por la entidad, han sido identificados y declarados como inservibles, obsoletos o deteriorados, o que, pese a conservar algunas condiciones de uso, no cumplen de manera adecuada con las funciones y requerimientos necesarios para el desarrollo de las actividades institucionales. La permanencia de estos bienes en los inventarios de la Entidad genera costos administrativos y operativos asociados a su almacenamiento, custodia, conservación, control e inventario, sin que representen un aporte efectivo al cumplimiento de la misión institucional. En tal sentido, resulta necesario adelantar las actuaciones orientadas a su disposición final mediante el mecanismo de enajenación, con el propósito de depurar y actualizar el inventario institucional, optimizar la gestión de los activos y procurar el mayor aprovechamiento económico posible respecto de aquellos bienes que aún conserven algún valor comercial.

En concordancia con lo anterior, FONVALMED se encuentra adelantando los trámites internos requeridos para la baja de los bienes susceptibles de enajenación. Estos serán identificados y determinados de manera expresa en el respectivo acto administrativo de baja que expida la Entidad, documento en el cual se individualizarán los elementos que, una vez dados de baja, harán parte del presente proceso de enajenación. Lo anterior permitirá garantizar la debida identificación, claridad y trazabilidad de los bienes objeto del proceso, así como contar con el soporte administrativo, financiero y contable necesario para su retiro definitivo de los registros de activos de la Entidad, una vez se surta el procedimiento correspondiente.

Para tal efecto, FONVALMED requiere contratar los servicios de un intermediario especializado que cuente con la experiencia, capacidad técnica, operativa y comercial necesarias para adelantar el proceso de comercialización y venta mediante el mecanismo de martillo, bajo condiciones que garanticen la publicidad, transparencia, libre concurrencia y selección objetiva de los interesados. La Entidad no cuenta con la infraestructura, experiencia especializada ni los medios operativos y comerciales requeridos para desarrollar directamente este tipo de procesos de enajenación.

Por consiguiente, se hace necesario contratar con el Banco Popular S.A., en su calidad de operador del sistema de venta por martillo, la prestación de los servicios requeridos para adelantar la gestión de comercialización y venta de los bienes previamente dados de baja y debidamente relacionados en el correspondiente acto administrativo.

La contratación permitirá a FONVALMED adelantar de manera eficiente y especializada la disposición final de los bienes, procurando su adecuado aprovechamiento económico y garantizando la debida trazabilidad del proceso, así como la posterior actualización y depuración de los registros administrativos, financieros y contables de la Entidad, de conformidad con las disposiciones internas y la normativa aplicable.

Plazo: Hasta el 31 de diciembre de 2027, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato del mismo.

Fecha de elaboración y versión: septiembre de 2026

2. VALOR Y DESCRIPCIÓN PRESUPUESTAL

La ejecución del presente contrato no implica erogación presupuestal directa para FONVALMED. Todos los costos de administración, operación y enajenación de los bienes serán autofinanciados con los ingresos que estos mismos generen por concepto de la subasta. Se trata de un contrato cuyo valor será indeterminado, pero determinable de conformidad con el monto de la comisión del ocho por ciento (8%). Ésta se liquida sobre el valor de adjudicación, más el IVA sobre la comisión; publicidad a prorrata entre todas las entidades que vendan y al Comprador serán aquellas normas tributarias que le apliquen.

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana.

ARTICULO 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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

La contribución por valorización es un mecanismo que data de tiempo atrás utilizado en muchos países para hacer obras de infraestructura vial y así impulsar el desarrollo de una comunidad o región. Este concepto se basa en que, al ejecutar una obra pública, los predios aledaños a ella obtienen un beneficio denominado valorización del predio, es por esta razón que mediante una caracterización de predios y conjugando un sinnúmero de variables, dentro de estas los avalúos comerciales antes y después de la ejecución de la obra, se determina el beneficio que se va a distribuir mediante la contribución por valorización.

En esta medida, se considera ético y justo, que los ciudadanos aporten a la construcción de obras de interés público que, además de mejorar la calidad de vida, tendrán una retribución económica individual.

En cumplimiento del Plan de Desarrollo “MEDELLIN TE QUIERE” 2024-2027, en la que la actual administración pretende dar continuidad a la construcción de las obras pendientes en el proceso de valorización de El Poblado y con las menores afectaciones posibles a la comunidad, el Fonvalmed realiza la ejecución de varias obras que seguirán financiadas con la contribución de valorización, decretadas mediante resoluciones 0725 de 2009, 0824 de 2010, 0246 de 2012 y 0197 de 2014 y distribuidas mediante la Resolución 094 de 2014.

Es por ello que, mediante el instrumento financiero de la contribución de valorización, establecido según el Acuerdo 58 de 2008 y la participación en plusvalía reglamentada por el Decreto 752 de 2013, el Municipio de Medellín podrá financiar obras de interés público vinculada a proyectos urbanos contemplados en el Acuerdo 048 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial y del presente Plan de Desarrollo.

Mediante Decreto 104 de 2007 se creó El Fondo de Valorización del Municipio de Medellín – FONVALMED, Así mismo, el Decreto 883 de 2015," por el cual se adecua la estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos y dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones; FONVALMED como establecimiento público adscrito a la Secretaría de Hacienda, cuyo objeto es administrar los bienes, las rentas y los demás ingresos originados en la ejecución de obras públicas financiadas total o parcialmente a través del sistema de la contribución de valorización.

Corresponde al Fondo De Valorización de Medellín- Fonvalmed disponer de todos los recursos administrativos y medios logísticos necesarios para llevar a cabo las actividades necesarias dentro del Proyecto Valorización El Poblado, desde sus diferentes procesos y subprocesos.

Conforme la justificación ya descrita se requiere contratar los servicios de un intermediario especializado que cuente con la experiencia, capacidad técnica, operativa y comercial necesarias para adelantar el proceso de comercialización y venta mediante el mecanismo de martillo, bajo condiciones que garanticen la publicidad, transparencia, libre concurrencia y selección objetiva de los interesados. La Entidad no cuenta con la infraestructura, experiencia especializada ni los medios operativos y comerciales requeridos para desarrollar directamente este tipo de procesos de enajenación.

De acuerdo con lo anterior, Fonvalmed considera procedente adelantar la enajenación de los bienes muebles dados de baja mediante el mecanismo de venta por martillo, por tratarse de un procedimiento que garantiza condiciones de publicidad, transparencia, libre concurrencia y selección objetiva para la comercialización de bienes muebles de propiedad de entidades estatales.

Para tal efecto, la Entidad requiere contratar los servicios del Banco Popular S.A, entidad autorizada para operar el sistema de martillo, con el propósito de que adelante la operación comercial necesaria para la promoción, exhibición, recepción de posturas, realización de la subasta pública y adjudicación de los bienes, de conformidad con la normativa aplicable y los reglamentos que rigen este mecanismo de enajenación.

La utilización del sistema de venta por martillo permite que los bienes sean ofrecidos al mercado en condiciones de igualdad para todos los posibles interesados, favoreciendo la participación de un mayor número de oferentes y propiciando que la enajenación se realice bajo criterios de competencia y transparencia, buscando obtener el mejor precio posible conforme a las condiciones reales del mercado.

Igualmente, este mecanismo permite a FONVALMED optimizar el proceso de disposición de los bienes muebles, reduciendo las cargas administrativas y operativas que implicaría desarrollar directamente un

procedimiento de comercialización, toda vez que el Banco Popular S.A. cuenta con la infraestructura operativa, tecnológica y logística, así como con la experiencia y el conocimiento especializado para la realización de este tipo de operaciones.

Es importante precisar que la contratación con el Banco Popular S.A. no implica la transferencia de las competencias propias de FONVALMED respecto de la administración y disposición de sus bienes, sino la contratación de un operador especializado que ejecutará las actividades inherentes a la operación de venta por martillo, mientras la Entidad conserva la titularidad de los bienes, define las condiciones de la enajenación, aprueba el inventario objeto del proceso y adopta las decisiones administrativas que correspondan.

En consecuencia, la contratación de los servicios del Banco Popular S.A. constituye el mecanismo idóneo para satisfacer la necesidad identificada por la Entidad, en tanto permite realizar la enajenación de los activos fijos dados de baja mediante un procedimiento especializado, transparente, eficiente y acorde con los principios que orientan la contratación estatal y la adecuada administración del patrimonio público.

4. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES, E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Descripción del objeto: Prestación de servicios de intermediación y operación del sistema de venta por martillo, a través del Banco Popular S.A., para la enajenación de los bienes muebles dados de baja por el Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed.

Clasificador de bienes y servicios UNSPSC: 80141705 – Servicios de subastas.

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Contrato de Prestación de Servicios

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El contratista deberá prestar los servicios de intermediación para la enajenación de bienes muebles dados de baja por FONVALMED mediante el sistema de venta por martillo, cumpliendo como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Recepción y análisis de los bienes

- Recibir el inventario definitivo de los bienes objeto de enajenación, junto con la información técnica, administrativa y documental suministrada por FONVALMED.
- Verificar la información recibida e informar oportunamente cualquier inconsistencia que pueda afectar el proceso de comercialización.
- Asesorar a la Entidad en la conformación de los lotes de venta y, cuando sea requerido, sugerir precios base de comercialización, sin que ello constituya un avalúo comercial.

2. Promoción y divulgación

- Diseñar y ejecutar la estrategia de divulgación de la venta por martillo.
- Elaborar y publicar los avisos de convocatoria en los medios que resulten idóneos para

garantizar la publicidad del proceso.
- Elaborar y poner a disposición de los interesados el catálogo o relación de los bienes objeto de venta.
- Realizar actividades de mercadeo orientadas a promover la participación de potenciales compradores.

3. Exhibición e inspección de los bienes
- Coordinar las jornadas de inspección de los bienes cuando FONVALMED lo autorice.
- Facilitar el acceso de los interesados a la información necesaria para conocer el estado y las condiciones de los bienes ofrecidos.

4. Operación del sistema de venta por martillo
El contratista deberá contar con un sistema de venta por martillo que permita:
- La inscripción de participantes.
- El recaudo de los depósitos o consignaciones requeridos para participar.
- La recepción y administración de posturas.
- La adjudicación al mejor postor conforme a las reglas de la subasta.
- La trazabilidad de todas las actuaciones realizadas durante el proceso.

5. Recaudo y administración de recursos
El contratista deberá:
- Recaudar los valores correspondientes a los depósitos previos y al precio de adjudicación de los bienes.
- Transferir a FONVALMED los recursos provenientes de las ventas, descontando únicamente la comisión y los gastos previamente autorizados por la Entidad.
- Presentar la liquidación detallada de cada jornada de venta.

6. Entrega de resultados
El contratista deberá suministrar como mínimo:
- Actas o documentos de adjudicación.
- Relación de bienes adjudicados y desiertos.
- Identificación de los adjudicatarios.
- Valores obtenidos por cada lote.
- Informe preliminar de resultados.
- Informe final consolidado del proceso.

7. Jornadas adicionales
En caso de existir bienes no adjudicados, el contratista deberá realizar nuevas jornadas de venta durante la vigencia del contrato, cuando así lo solicite FONVALMED y conforme a las condiciones previamente acordadas.

8. Capacidad operativa

El contratista deberá acreditar que cuenta durante toda la ejecución contractual con:
- Infraestructura administrativa y operativa suficiente para la realización del proceso.

- Plataforma tecnológica para la administración de la venta por martillo.
- Personal con experiencia en procesos de comercialización y enajenación de bienes muebles.
- Procedimientos que garanticen la transparencia, trazabilidad y seguridad de la operación.

9. Cumplimiento normativo

El contratista deberá desarrollar la operación de venta por martillo conforme a la normatividad vigente, a su reglamento operativo y a las instrucciones impartidas por FONVALMED, garantizando el cumplimiento de las disposiciones sobre protección de datos personales, prevención del lavado de activos y demás normas que resulten aplicables.

10. Determinación del valor de los lotes:

El valor de los bienes que conformarán los lotes objeto del proceso de venta por martillo será determinado por el operador especializado, de conformidad con los criterios técnicos, comerciales y de mercado aplicables a este tipo de bienes. Para tal efecto, se tendrán en cuenta, entre otros aspectos, el estado físico y funcional de los bienes, su antigüedad, condiciones de conservación, obsolescencia, características, condiciones del mercado y demás criterios que permitan establecer un valor comercial razonable para efectos de su enajenación.

Una vez determinada la valoración correspondiente, el operador del sistema de venta por martillo establecerá el valor base de cada lote para su presentación en el respectivo proceso de subasta, procurando obtener el mayor aprovechamiento económico posible para FONVALMED, de acuerdo con las condiciones y resultados del proceso de comercialización.

Lo anterior deberá quedar debidamente soportado y documentado dentro del proceso de enajenación, garantizando la trazabilidad y transparencia en la determinación de los valores de los bienes objeto de venta.

11. Relación de costos y gastos Comisión Muebles y Enseres:

La comisión para el BANCO POPULAR por la venta de los bienes muebles y enseres será del 8%. Ésta se liquida sobre el valor de adjudicación, más el IVA sobre la comisión; publicidad a prorrata entre todas las entidades que vendan y al Comprador será del 2,5%, más el IVA.

Estas comisiones incluyen los costos de logística (organización de eventos, invitación a posibles compradores), promoción y divulgación (elaboración y envío de publicidad a los medios, elaboración de los catálogos de precios), venta y formalización (elaboración de las actas de adjudicación, recaudo del depósito previo y del excedente entre el precio base y el precio final de venta) y finalmente, liquidación y reembolso producto de la venta.

Avisos Publicitarios: Las subastas se anuncian mediante la publicación en un diario de circulación nacional y/o digital junto con las demás Entidades Vendedoras, este servicio tiene un costo adicional a la comisión que cobra el martillo. Los costos de estos avisos serán prorrateados más el IVA, de acuerdo con la venta de cada Entidad Vendedora participante en el evento.

Otros costos y gastos: Serán acordados y autorizados por escrito previamente por la entidad.

Los costos y gastos serán deducidos del producto de la venta, y El Martillo del Banco Popular presentará un cuadro de liquidación en el momento del reembolso, indicando detalle y valor de cada uno de ellos. El neto de la liquidación será consignado en una cuenta bancaria del BANCO POPULAR S.A.

OBLIGACIONES GENERALES DEL BANCO POPULAR:

1. Prestar los servicios de operación del sistema de venta por martillo para la enajenación de los bienes muebles entregados por FONVALMED, conforme a las condiciones establecidas en el contrato, la normativa vigente y el reglamento que rige dicha modalidad de comercialización.
2. Recibir de FONVALMED el inventario definitivo de los bienes objeto de enajenación, junto con la información técnica, administrativa y documental necesaria para adelantar el proceso de comercialización.
3. Verificar la información suministrada por la Entidad respecto de los bienes a comercializar, informando oportunamente cualquier inconsistencia que pueda afectar el desarrollo del proceso.
4. Elaborar y ejecutar la estrategia de promoción y divulgación de la venta por martillo, utilizando los canales físicos y/o electrónicos disponibles, con el fin de garantizar la mayor participación posible de potenciales compradores.
5. Publicar oportunamente la información de la subasta, incluyendo la descripción de los bienes, condiciones de venta, fechas, horarios, requisitos de participación y demás aspectos necesarios para garantizar la transparencia del proceso.
6. Facilitar a los interesados la inspección o revisión de los bienes, cuando ello resulte procedente y de acuerdo con las condiciones definidas por FONVALMED.
7. Organizar, administrar y desarrollar la venta por martillo en la fecha y condiciones previamente acordadas con la Entidad, garantizando la libre concurrencia, igualdad de oportunidades y transparencia del proceso.
8. Recibir, administrar y validar las posturas presentadas por los participantes, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos para intervenir en la subasta.
9. Adjudicar los bienes al mejor postor, siempre que se cumplan las condiciones previamente definidas por FONVALMED para la enajenación.
10. Recaudar los recursos provenientes de la venta de los bienes, administrarlos de conformidad con las condiciones contractuales y efectuar su transferencia a FONVALMED dentro de los plazos establecidos, previa deducción de la comisión o remuneración pactada, cuando haya lugar a ello.
11. Entregar a FONVALMED la relación detallada de los bienes adjudicados, el nombre o identificación de los compradores, los valores obtenidos por cada bien, el valor total de la venta, las comisiones aplicadas y el saldo efectivamente transferido a la Entidad.
12. Elaborar y presentar un informe final del proceso de venta por martillo, en el que se consoliden las actividades ejecutadas, los resultados obtenidos, los bienes adjudicados, los bienes declarados desiertos, las incidencias presentadas y las recomendaciones que resulten pertinentes.

13. Coordinar con FONVALMED y con los adjudicatarios el cronograma para el retiro de los bienes vendidos, garantizando que la entrega se efectúe únicamente una vez acreditado el cumplimiento de las condiciones de pago establecidas.
14. Garantizar la conservación y confidencialidad de la información suministrada por FONVALMED durante la ejecución del contrato, dando cumplimiento a las normas sobre tratamiento y protección de datos personales y reserva de la información cuando resulte aplicable.
15. Atender de manera oportuna las observaciones, requerimientos e instrucciones impartidas por el supervisor del contrato y suministrar la información que le sea solicitada para efectos del seguimiento y control contractual.
16. Mantener durante toda la ejecución del contrato las autorizaciones, permisos, infraestructura técnica, tecnológica, operativa y administrativa necesarias para operar el sistema de venta por martillo.
17. Cumplir las obligaciones previstas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), cuando las actividades objeto del contrato así lo requieran.
18. Cumplir las obligaciones derivadas del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (SARLAFT/SAGRILAFT), cuando resulten aplicables a las operaciones realizadas.
19. Cumplir las demás obligaciones que sean necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual y aquellas que, sin estar expresamente previstas, se deriven de la naturaleza del contrato, de la ley y de los principios que rigen la contratación estatal.

OBLIGACIONES DEL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN – FONVALMED:

Serán obligaciones de FONVALMED, las siguientes:

1. Entregar al Banco Popular S.A. el inventario definitivo de los bienes objeto de enajenación, junto con la información técnica, administrativa y documental necesaria para el desarrollo del proceso.
2. Garantizar que los bienes objeto de la venta hayan sido previamente dados de baja y autorizados para su enajenación, conforme a la normatividad vigente y los procedimientos internos de la Entidad.
3. Definir y aprobar los lotes y los precios base de venta de los bienes, para lo cual podrá considerar las recomendaciones formuladas por el Banco Popular S.A., sin que estas sean vinculantes.
4. Facilitar el acceso a los bienes para las actividades de inspección, promoción, exhibición y retiro por parte de los adjudicatarios, cuando corresponda.
5. Designar un supervisor que ejerza el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico del contrato, impartiendo las instrucciones necesarias para su adecuada ejecución.
6. Atender oportunamente los requerimientos de información y aprobar, cuando corresponda, las actuaciones necesarias para el desarrollo del proceso de enajenación.
7. Recibir los recursos producto de la venta de los bienes, una vez efectuados los descuentos autorizados contractualmente, y verificar los informes y soportes presentados por el Banco Popular S.A.
8. Informar sobre el estado físico, tributario y jurídico de los Bienes a enajenar.

9. Suscribir los contratos y demás documentos que sean requeridos para el perfeccionamiento de la venta, así como su registro, de acuerdo con su naturaleza.
10. Entregar los Bienes a los adjudicatarios en las fechas previstas, tal como fueron observados.
11. Acreditar ante el Adjudicatario la procedencia y/o propiedad de los Bienes y salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los casos de ley.
12. En los casos que se requiera y conforme a las disposiciones legales, FONVALMED deberá emitir y entregar las respectivas facturas electrónicas o documento equivalente al adjudicatario, así como las certificaciones de retención a que haya lugar para cada bien adjudicado. El MARTILLO no será responsable de la emisión ni trámite de estos documentos toda vez que la propiedad de los bienes está en cabeza de FONVALMED.
13. Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, de la ley y de los principios que rigen la contratación estatal.

SUPERVISIÓN:

La supervisión de este contrato será ejercida por el subdirector Administrativo y financiero del Fondo de Valorización de Medellín, o en la persona que delegue la dirección, quienes velarán por el estricto cumplimiento del objeto del contrato. Estos ejercerán funciones de supervisión y vigilancia técnica, administrativa y financiera del contrato interadministrativo.

En el ejercicio de sus funciones el supervisor del contrato deberá dar cumplimiento a las obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de contratación de la entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos de FONVALMED

- Tener contacto constante y directo con las partes del contrato y servir de enlace y medio de comunicación entre las mismas.
- Revisar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista en especial en lo relacionado con las especificaciones técnicas y económicas previstas en la propuesta y en el contrato.
- Emitir los conceptos que solicite el ordenador del gasto en relación con la ejecución del contrato.
- Garantizar la publicación oportuna en el SECOP de todos los documentos inherentes al contrato
- Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La contratación derivada del presente Estudio Previo se realizará a través de la modalidad de Contratación Directa mediante la causal establecida para los contratos de arrendamiento en el artículo 2° numeral 4° literal “i” de la Ley 1150 de 2007 de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(…)

"4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

(…)

g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;

Adicional, la normatividad jurídica con relación a la venta de bienes del Estado a través del sistema de "martillo" determina en el parágrafo 3, artículo 24 de la Ley 80 de 1993 lo siguiente:

"Cuando la venta de los bienes de las entidades estatales deba efectuarse por el sistema de martillo, se hará a través del procedimiento de subasta que realicen las entidades financieras debidamente autorizadas para el efecto y vigiladas por la Superintendencia Bancaria." (Negrita y subrayado fuera de texto).

Considerando lo dispuesto por el Decreto 4327 de 2005, a través del cual se fusiona la Superintendencia Bancaria de Colombia en la Superintendencia de Valores y se modifica su estructura, se entenderá la "SUPERINTENDENCIA BANCARIA" como "SUPERINTENDENCIA FINANCIERA".

En consecuencia, la Superintendencia Financiera de Colombia, manifestó mediante radicado No. 2026041367-002-000 del 25 de marzo de 2026:

"De conformidad con lo anterior, si bien todos los establecimientos bancarios pueden adelantar dicha labor, le informamos que, efectuadas las validaciones tendientes a identificar los bancos que en la actualidad ofrecen el servicio, ***se estableció que actualmente el BANCO POPULAR S.A. es el único establecimiento bancario que presta el servicio de venta de mercaderías u otros objetos negociables a través del mecanismo de martillo."*** (Negrita y subrayado fuera de texto).

En este orden de ideas, se entiende que no hay pluralidad de oferentes que cumplan con lo señalado en la Ley 80 de 1993 para la prestación del servicio de venta de bienes a través del mecanismo de martillo; por lo anterior, se procede de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 2.2.1.2.1.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015**.

De acuerdo con lo anterior, el Banco Popular S.A., resulta ser el único establecimiento bancario legalmente autorizado en Colombia, vigilado por la Superintendencia Financiera, que cuenta con la infraestructura operativa para prestar el servicio de venta de mercaderías u otros objetos negociables a través del mecanismo de martillo, además cuenta con la experiencia suficiente con distintas entidades del Conglomerado para la ejecución del mismo.

El martillo del Banco Popular S.A., tiene la capacidad de reunir a un gran número de compradores potenciales para llegar a los mercados adecuados para adjudicar los bienes al mejor postor. Además, actuará únicamente como intermediario comercial entre FONVALMED y el adjudicatario, pues ofrecerá en venta los bienes y enseres de propiedad de la misma en el estado y sitio en que se encuentran y

como sean observados, tal como se indica en la oferta comercial para los servicios bancarios de EL MARTILLO del BANCO POPULAR S.A.

Así mismo, el Banco Popular S.A. cuenta con la experiencia suficiente para adelantar la presente contratación, habiendo ejecutado diferentes contratos con entidades tales como: Dirección de Impuesto y Aduanas – DIAN, Municipio de Sabaneta, Alcaldía Municipio de Guarne, Alcaldía Municipio de Medellín, entre otras.

Por lo anteriormente expuesto, la Entidad requiere contratar los SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN COMERCIAL PARA LA ENAJENACIÓN A TRAVÉS DEL MECANISMO DE MARTILLO DE BIENES DADOS DE BAJA POR FONVALMED, por las razones anteriormente expuestas.

7. EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Desde el punto de vista económico, el contrato no demanda erogación presupuestal por parte de la Entidad, toda vez que la remuneración del contratista corresponderá a una comisión calculada sobre el valor efectivo de los bienes adjudicados y vendidos durante el desarrollo de la operación de martillo, la cual será descontada del producto de las ventas, conforme a las tarifas y condiciones pactadas en el contrato y conforme la propuesta presentada.

En consecuencia, el valor del contrato es indeterminado pero determinable, ya que dependerá del valor total de los bienes efectivamente enajenados y del porcentaje de comisión aplicable a las ventas realizadas. Por esta razón, no es posible establecer previamente un valor fijo del contrato, toda vez que este se definirá al finalizar el proceso de comercialización.

Para efectos de la estructuración del proceso, las variables consideradas corresponden a:

- El inventario de bienes muebles dados de baja por FONVALMED y autorizados para su enajenación.
- El valor comercial que los bienes alcancen en el mercado durante la venta por martillo.
- El porcentaje de comisión reconocido al intermediario por los servicios de operación del sistema de venta por martillo.
- Los impuestos y demás conceptos legalmente aplicables sobre la comisión, cuando haya lugar a ello.
- Los gastos previamente autorizados por FONVALMED que, de acuerdo con las condiciones contractuales, puedan ser descontados del producto de la venta.

En cuanto a los costos asociados al proceso de selección y a la ejecución del contrato, se precisa que FONVALMED no asumirá costos directos por concepto de remuneración del contratista, por cuanto esta será cubierta con cargo al producto de la venta de los bienes objeto de enajenación.

De igual forma, los costos administrativos derivados de la supervisión del contrato serán asumidos con el personal de planta de la Entidad, sin que ello implique erogaciones adicionales al presupuesto institucional.

En consecuencia, el presente proceso no requiere la expedición de un Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) para atender la remuneración del contratista, en la medida en que esta no se financiará con recursos del presupuesto de FONVALMED, sino con el producto obtenido de la venta de los bienes muebles objeto de la operación de martillo, conforme a las condiciones contractuales que se establezcan.

8. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, FONVALMED realizó el análisis de los riesgos previsibles asociados al presente proceso de contratación, con el propósito de identificar los eventos que puedan afectar el cumplimiento del objeto contractual y establecer la parte que se encuentra en mejores condiciones para administrarlos.

Para efectos del presente contrato, se entiende por riesgo la posibilidad de ocurrencia de hechos o circunstancias previsibles que puedan afectar el normal desarrollo de la operación de venta por martillo, la obtención del resultado esperado o el equilibrio económico del contrato.

En atención a la naturaleza del objeto contractual, consistente en la prestación de servicios de intermediación para la enajenación de bienes muebles dados de baja, se identifican los siguientes riesgos previsibles:

Riesgo	**Probabilidad**	**Impacto**	**Asignación**
Errores o inconsistencias en la información suministrada sobre los bienes objeto de la venta.	Baja	Media	FONVALMED
Retrasos en la entrega del inventario o de la documentación necesaria para iniciar la venta.	Baja	Media	FONVALMED
Baja participación de interesados en la subasta o declaratoria de bienes desiertos por falta de postores.	Media	Media	Compartido
Incumplimiento de las obligaciones operativas del Banco Popular durante la ejecución de la venta por martillo.	Baja	Alta	Banco Popular S.A.

Incumplimiento del adjudicatario en el pago del saldo del precio ofertado.	Baja	Media	Adjudicatario, mitigado mediante el depósito de participación previsto en el reglamento del martillo.
Fallas tecnológicas o logísticas que afecten el desarrollo de la operación de venta por martillo.	Baja	Alta	Banco Popular S.A.
Modificaciones normativas que incidan en el procedimiento de enajenación o en la operación del martillo.	Baja	Media	Compartido
Eventos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan temporalmente la realización de la subasta.	Muy baja	Alta	Compartido

La estimación del riesgo se realizó utilizando una escala cualitativa de probabilidad e impacto (Muy Alto, Alto, Medio, Bajo y Muy Bajo), atendiendo la naturaleza del contrato y la experiencia de la Entidad en este tipo de procesos.
Como resultado del análisis efectuado, se concluye que el presente contrato presenta un nivel de riesgo bajo, toda vez que corresponde a un servicio de intermediación especializado, no contempla la entrega de anticipos ni genera obligaciones de inversión a cargo de FONVALMED, y la remuneración del contratista depende del resultado efectivo de la comercialización de los bienes.

En consecuencia, los riesgos identificados se encuentran adecuadamente distribuidos entre las partes conforme a su capacidad de administración y control, garantizando el mantenimiento del equilibrio económico del contrato y el cumplimiento de los principios que rigen la contratación estatal.

9. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR.

De conformidad con lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, FONVALMED realizó el análisis de los riesgos asociados a la ejecución del contrato, concluyendo que, dada su naturaleza y la forma de remuneración pactada, no resulta necesaria la constitución de garantías por parte del contratista, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 – Artículo 2.2.1.2.3.1.1.

Lo anterior obedece a que el objeto contractual consiste en la prestación de un servicio de intermediación para la enajenación de bienes muebles mediante el sistema de venta por martillo, sin que exista entrega de anticipo, administración de recursos públicos por parte del contratista con cargo al presupuesto de la Entidad, ejecución de obras o suministro de bienes cuya naturaleza haga necesaria la constitución de amparos tradicionales.

Adicionalmente, la remuneración del contratista provendrá exclusivamente del producto de la venta efectiva de los bienes objeto de la enajenación, por lo que FONVALMED no realizará desembolsos con cargo a su presupuesto durante la ejecución del contrato.

Frente a la operación de venta, el mecanismo que garantiza la seriedad de las ofertas y el cumplimiento de las obligaciones de los potenciales compradores será el depósito previo de participación exigido a todos los interesados en intervenir en la puja. Dicho depósito constituye un requisito habilitante para participar en la subasta y respalda el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la adjudicación, en especial el pago del saldo del precio ofertado dentro de los términos establecidos. En caso de incumplimiento por parte del adjudicatario, el depósito podrá hacerse efectivo conforme al reglamento de operación del sistema de venta por martillo.

En consecuencia, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, la distribución de riesgos, la forma de remuneración del contratista y los mecanismos propios de la operación del martillo para garantizar la seriedad de las ofertas de los participantes, FONVALMED considera que no resulta necesaria la exigencia de garantías adicionales para la celebración del presente contrato.

10. LOS DEMÁS ASPECTOS DERIVADOS DE LA COMPLEJIDAD DEL OBJETO CONTRACTUAL QUE SOPORTEN LOS REQUERIMIENTOS QUE SE INCLUYEN EN EL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES (PARA CIERTOS PROCESOS, INCLUIR EN ESTE PUNTO LAS OBLIGACIONES ADICIONALES MÁS RELEVANTES, LOS VALORES AGREGADOS QUE DEBEN OFRECER EN LAS PROPUESTAS O ALGUNA ESPECIFICACIÓN QUE SE CONSIDERE ESENCIAL Y RELEVANTE):

N/A

11. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

Bien o servicio objeto del contrato:	Prestar el servicio de intermediación y operación del sistema de venta por martillo, a través del Banco Popular S.A, para la enajenación de los bienes muebles dados de baja por el Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed
Valor estimado del contrato:	La ejecución del presente contrato no implica erogación presupuestal directa para FONVALMED. Todos los costos de administración, operación y enajenación de los bienes serán autofinanciados con los ingresos que estos mismos generen por concepto de la subasta.
Forma de pago:	Se trata de un contrato cuyo valor será indeterminado, pero determinable de conformidad con el monto de la comisión del ocho por ciento (8%). Ésta se liquida sobre el valor de adjudicación de la subasta que realiza el BANCO POPULAR S.A, más el IVA sobre la comisión; publicidad a prorrata entre todas las entidades que vendan y al Comprador será del 2,5%, más el IVA. Los costos y gastos serán deducidos del producto de la venta, y El Martillo del Banco Popular presentará un cuadro de liquidación en el momento del reembolso,

	indicando detalle y valor de cada uno de ellos. El neto de la liquidación será consignado en una cuenta bancaria que sea indicada por Fonvalmed.
Supervisión del contrato:	Será ejercida por el subdirector Administrativo y financiero de FONVALMED o quien haga sus veces, o en quien la dirección delegue.
Lugar frecuente de Ejecución:	Fondo de Valorización de Medellín, ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera, Cra 65 # 13-157 – pisos 2 y 3 ó en el lugar que disponga el Fondo de Valorización en Distrito de Medellín.
Plazo de ejecución del contrato	Hasta el 31 de diciembre de 2027, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato del mismo.
Impuestos, tasas y contribuciones	Se citan de manera enunciativa, lo cual dependerá de acuerdo con el régimen tributario del oferente que sea seleccionado: Retención en la fuente, Retención de Iva (15%), Rete Ica (0.18% aplica a partir de 15 UVT), Tasa prodeporte (1.30%) y Estampilla para justicia familiar (2%).

JAIME ALBERTO ROLDÁN GIL
Subdirector Administrativo y Financiero

Proyectó: Paula Andrea Otalvaro Gil
Contratista – Administración de bienes y servicios

Proyectó: Yessica Vallejo Ramírez YVR
Contratista – Gestión contractual

Revisó: Carlos Taborda Henao
Contratista – Asesor dirección

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED
Fondo de Valorización de Medellín

ESTUDIOS PREVIOS

CLASE	General	General
FUENTE	Externo	Externo
ETAPA	Ejecución	Ejecución
TIPO	Operacional	Operacional
DESCRIPCION	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	El no cumplimiento jurídico y técnico dispuesto en los estudios previos y el contrato por parte de contratista.
CONSECUENCIA DEL EVENTO	Retrasos en el cumplimiento de los objetivos	Retraso en la prestación del servicio
PROBABILIDAD	1	1
IMPACTO	2	3
CALIFICACION TOTAL	3	4
CATEGORIA	Bajo	Bajo
ASIGNACION	Contratista	Contratista
TRATAMIENTOS O CONTROLES	Reuniones de seguimiento	Reuniones de seguimiento
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO O CONTROL – PROBABILIDAD	1	1
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO O CONTROL – IMPACTO	1	2
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO O CONTROL – CALIFICACION TOTAL	2	3
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO O CONTROL – CATEGORIA	Bajo	No
AFECTA EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL MERCADO	No	No
PERSONA RESPONSABLE POR LA INPLEMENTACIÓN DEL TRATAMIENTO	Supervisor	Interventor
FECHA DE INICIO DEL TRATAMIENTO	Octubre de 2026	Octubre de 2026
FECHA DE TERMINACION DEL TRATAMIENTO	Terminación del contrato	Terminación del contrato
MONITOREO Y REVISION – COMO SE REALIZA	supervisión constante	supervisión constante
MONITOREO Y REVISION – PERIODICIDAD	Mensual	Mensual