RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	AREA QUE REALIZA EL ESTUDIO:	FECHA EN LA CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO:
DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA	Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos	31 de agosto de 2026

CONSIDERACIONES:

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

De conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de La Unión, Antioquia, debe sustentar previamente la necesidad que pretende satisfacer, el objeto y alcance de la contratación, su modalidad de selección, las condiciones económicas, los riesgos, las garantías y los demás elementos necesarios para una adecuada planeación contractual.

La Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos tiene a su cargo actividades relacionadas con la administración y disposición de bienes municipales. En desarrollo de esa responsabilidad, el Municipio debe adoptar las medidas necesarias para proteger su patrimonio, evitar el deterioro de activos improductivos o cuya utilización institucional no resulte conveniente y obtener, cuando proceda su enajenación, el mayor valor razonablemente posible bajo condiciones de transparencia, publicidad, trazabilidad y selección objetiva.

Mediante el Acuerdo Municipal No. 007 del 30 de julio de 2026, el Concejo Municipal autorizó de manera específica y temporal a la Alcaldesa de La Unión para adelantar y culminar el proceso de enajenación a título oneroso de determinados bienes muebles industriales de propiedad del Municipio. Los equipos corresponden principalmente a maquinaria utilizada para el procesamiento de leche y derivados lácteos, adquirida en el marco del Convenio de Asociación No. 4600003766 de 2015, y permanecen físicamente bajo custodia de la Cooperativa COLANTA en la planta de procesamiento de La Unión.

El Acuerdo Municipal estableció que la Administración debe esclarecer técnicamente el estado real de los equipos y dispuso, como condiciones previas obligatorias para iniciar el mecanismo de venta, la existencia en el expediente de inventario técnico individualizado, diagnóstico de estado y funcionamiento, certificación contable, conciliación entre Almacén y Contabilidad, vida útil remanente, avalúo comercial vigente, estudio de mercado, precio mínimo por bien o lote y justificación técnica, comercial y económica de la estructuración de los lotes. Asimismo, exige definir las condiciones de visita, pago, entrega, desmontaje, izaje, retiro, transporte, seguridad y restitución de las áreas afectadas.

Los valores históricos registrados en el Acuerdo Municipal, cuyo total asciende a **DOS MIL NOVENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS** ($2.092.637.699), tienen finalidad exclusivamente contable e identificadora y no constituyen avalúo comercial, precio mínimo ni precio de salida de la subasta. En consecuencia, no podrán emplearse por sí solos para determinar el valor de enajenación.

Por la naturaleza de los bienes, su especialización técnica, la necesidad de alcanzar compradores potenciales a nivel nacional, la importancia de asegurar trazabilidad de las posturas, la administración segura de depósitos y recursos de terceros, la prevención del lavado de activos y la necesidad de utilizar una plataforma electrónica especializada, el Municipio considera conveniente acudir a un servicio de martillo bancario electrónico como mecanismo de intermediación comercial para la posterior enajenación.

La contratación que aquí se estructura tiene por objeto vincular al intermediario comercial que organizará y ejecutará el mecanismo de martillo. No corresponde al contrato de avalúo ni constituye por sí misma la apertura de la subasta. El avalúo comercial será obtenido por el Municipio mediante actuación independiente y podrá desarrollarse antes o concomitantemente con la fase preparatoria del contrato de intermediación; sin embargo, ningún bien podrá ser publicado para venta, recibir posturas o ser adjudicado hasta que el Municipio haya aprobado expresamente el avalúo, el estudio de mercado, la conformación definitiva de los lotes y el precio mínimo de venta.

2. ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO 2024-2027 "LA UNIÓN SOMOS TODOS"

PLAN DE DESARROLLO	LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE / SECTOR	PROGRAMA	PROYECTO	CÓDIGO PRODUCTO	BPIN
La Unión Somos Todos	5 - Por un municipio con gobernanza, integro en transporte, transparente e innovador en buenas manos	Fortalecimiento institucional	Gobierno territorial e información estadística	Fortalecimiento y apoyo a la gestión administrativa, jurídica y técnica para el funcionamiento de las actividades de las Secretarías, en el marco de la ejecución del Plan de Desarrollo	N/A	2024054001

La contratación se articula con el fortalecimiento de la gestión administrativa y patrimonial de la Entidad, en cuanto permite disponer de manera técnica, transparente y eficiente de activos municipales, reducir riesgos asociados a su permanencia improductiva y obtener recursos para los fines autorizados por el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026.

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN COMERCIAL PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES Y ENSERES DADOS DE BAJA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNION, ANTIOQUIA, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE MARTILLO.

3.1. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL

El Banco Popular S.A, prestara el servicio de intermediario idóneo, para llevar a cabo la enajenación de los bienes muebles obsoletos y/o inservibles, dados de baja de propiedad del Municipio de la Union – Antioquia, a través de la modalidad de martillo y realizar la adjudicación de los mismos al comprador que realice mejor oferta económica, conforme con el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026 del Concejo municipal de la Union - Antioquia

Su gestión comprenderá las actividades preparatorias, comerciales, tecnológicas, operativas, financieras y posteriores necesarias para estructurar y desarrollar el evento de martillo electrónico, promover la participación de potenciales compradores, administrar el sistema de posturas y los depósitos de seriedad, adjudicar al mejor postor conforme a las condiciones aprobadas por el Municipio, recaudar los valores pagados por los adjudicatarios y efectuar la liquidación y el reembolso del producto neto de las ventas.

3.2. BIENES OBJETO DE LA FUTURA ENAJENACIÓN

Los bienes autorizados por el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026 son los siguientes. Las descripciones deberán complementarse antes de la venta con marca, modelo, serial, placa, ubicación, estado, componentes y accesorios, de conformidad con el inventario técnico y el acta de individualización que se incorporen al expediente:

No.	Código	Bien autorizado	Costo histórico de identificación
1	33484	Equipo evaporador-condensador de doble efecto y película descendente, destinado a concentración de leche y suero, con componentes, accesorios, estructuras auxiliares, plataformas, tuberías y sistemas que se acrediten como bienes muebles de propiedad municipal.	$1.756.837.700
2	33482	Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 15.000 litros.	$62.907.489
3	33483	Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 20.000 litros.	$79.892.511
4	33485	Marmita para preparación de dulce de leche o arequipe, capacidad nominal de 1.000 litros, con sus componentes y accesorios municipales.	$87.798.283
5	33486	Hiladora de queso con chaqueta de vapor, capacidad de 200 kg por lote, y carrusel cortador de tres cilindros. Son físicamente separables y podrán ofrecerse en lotes distintos previa individualización técnica, contable y valorativa.	$53.734.100
6	33487	Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	$3.265.188
7	33489	Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	$3.265.188

No.	Código	Bien autorizado	Costo histórico de identificación
8	33488	Tina polivalente para cuajado de leche y producción de quesos, capacidad nominal de 2.000 litros.	$44.937.240
		TOTAL, COSTO HISTÓRICO DE IDENTIFICACIÓN	$2.092.637.699

3.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y FASES DE EJECUCIÓN

El servicio deberá ajustarse a la Circular Externa 005 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia y a las demás disposiciones que regulen el martillo electrónico de establecimientos bancarios. Como mínimo, el intermediario deberá garantizar transparencia, integridad, acceso, autenticidad, trazabilidad, continuidad operativa, administración segura de la información, separación patrimonial de los recursos de terceros, prevención de conflictos de interés, autenticación de usuarios, SARLAFT, SARO y seguridad de la información.

Componente	Exigencia mínima	Resultado esperado
Plataforma electrónica	Sistema especializado que registre fecha y hora de cada postura, conserve trazabilidad y permita identificación/autenticación robusta de usuarios.	Evento verificable, transparente y auditable.
Continuidad y seguridad	Plan de contingencia, controles de seguridad de la información y administración del riesgo operativo.	Disponibilidad del servicio y respuesta frente a fallas.
Recursos de terceros	Políticas y procedimientos para recaudo, manejo, disponibilidad, conservación y devolución de depósitos, separados patrimonialmente de los recursos propios del Banco.	Protección de depósitos y saldos de compradores.
LA/FT/FPADM	Integración con SARLAFT y controles de conocimiento y monitoreo de participantes y transacciones.	Mitigación de operaciones ilícitas o sospechosas.
Promoción	Convocatoria mediante bases de datos, portal del Martillo y demás medios acordados, con alcance suficiente para equipos industriales especializados.	Mayor concurrencia y posibilidad de obtención del mejor precio.
Adjudicación	Recepción de posturas y adjudicación al mejor postor bajo mecanismo ascendente y reglas previamente aprobadas.	Selección objetiva del comprador.
Liquidación	Recaudo del saldo, elaboración de actas, cuadro de liquidación y transferencia del producto neto de la venta al Municipio.	Trazabilidad financiera y cierre oportuno.

FASE I – ALISTAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN COMERCIAL.

1. El Municipio entregará al Banco la identificación preliminar de los bienes, el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026, la documentación de propiedad y custodia disponible y

coordinará las visitas de exhibición que realizaran los oferentes a los bienes anteriormente relacionados.

2. El Banco revisará la información suministrada de los bienes, analizará su comercialidad, identificará mercados y potenciales compradores y formulará recomendaciones sobre estructuración de lotes, condiciones de venta y precio comercial de salida.
3. Paralelamente, el Municipio culminará el inventario técnico, diagnóstico de funcionamiento, certificación contable, conciliación Almacén-Contabilidad, avalúo comercial y demás soportes exigidos por el Acuerdo Municipal.
4. El Banco podrá preparar borradores de catálogo y estrategia comercial, pero no podrá publicarlos como oferta de venta ni habilitar posturas mientras no se cumpla el hito de aprobación.

HABILITACIÓN DE LA FASE II.

Antes de autorizar la publicación del catálogo o iniciar el mecanismo de venta, el supervisor deberá dejar constancia escrita de que obran en el expediente y han sido aprobados por la Entidad: (i) inventario técnico individualizado; (ii) informe de estado y funcionamiento y pruebas razonables; (iii) identificación de faltantes y de componentes municipales separables; (iv) certificación contable, conciliación de Almacén y Contabilidad y vida útil remanente; (v) avalúo comercial vigente; (vi) estudio de mercado; (vii) precio mínimo de venta por bien o lote; (viii) justificación de la estructura final de lotes; (ix) notificación a COLANTA para participar sin preferencia; y (x) condiciones de visita, pago, entrega, desmontaje, izaje, retiro, transporte, seguridad y restitución del sitio.

SOLIDARIDAD, UNIÓN Y PAZ

FASE II – COMERCIALIZACIÓN Y SUBASTA.

1. Elaboración del catálogo definitivo con descripción, fotografías, condiciones, valor base de subasta aprobado, reglas de participación y fechas del evento.
2. Promoción y publicidad del evento a potenciales compradores, con especial énfasis en empresas y operadores del sector lácteo, agroindustrial, alimentos, maquinaria industrial, recuperación de activos y mercados relacionados.
3. Registro y validación de participantes, recaudo de depósitos de seriedad y habilitación de postores conforme al reglamento del Martillo y las condiciones aprobadas.
4. Realización de la subasta electrónica ascendente, recepción de lances y adjudicación al mayor postor que cumpla las condiciones del evento.
5. En caso de lotes sin postor, elaboración de informe comercial. Una eventual nueva subasta o modificación del precio de salida requerirá autorización escrita del Municipio.

FASE III – ADJUDICACIÓN, RECAUDO, ENTREGA Y CIERRE.

1. Recaudo del saldo a cargo del adjudicatario y verificación del pago total.
2. Expedición de actas o documentos de adjudicación y cuadro detallado de liquidación.

3. Transferencia al Municipio del producto neto de la venta, discriminando valor de adjudicación, comisión, IVA, gastos de publicidad a prorrata entre las entidades vendedoras que participaron en subasta, descontados del valor de adjudicación.
4. Apoyo al Municipio en la gestión de incumplimientos de adjudicatarios y, cuando proceda, en la nueva comercialización de lotes no perfeccionados, de acuerdo con la información que suministre el Municipio. Las quiebras generadas serán a favor del Martillo.
5. Presentación de informe final consolidado de postores, adjudicaciones, valores, recursos recibidos, devoluciones y saldo transferido.

3.4. CONDICIONES ESPECIALES PARA VISITA, DESMONTAJE, RETIRO Y ENTREGA

La venta se realizará en el estado físico y funcional en que se encuentren los equipos, previa revelación suficiente de la información disponible y sin perjuicio de las obligaciones legales de saneamiento que correspondan al Municipio. El catálogo y las condiciones de subasta deberán identificar claramente la ubicación, las restricciones de acceso, los elementos incluidos y excluidos, y el procedimiento de inspección.

Los costos y riesgos de desmontaje, desconexión, izaje, carga, transporte, permisos, seguridad industrial, manejo de residuos y restitución de las áreas afectadas serán asumidos por el comprador, salvo decisión distinta debidamente motivada y respaldada presupuestalmente. Cuando la naturaleza del equipo lo exija, el adjudicatario deberá presentar previamente un plan de desmontaje e izaje, acreditar personal competente, afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales, equipos certificados y pólizas suficientes para cubrir daños a personas, bienes e instalaciones.

El Banco deberá incorporar estas exigencias en el catálogo y en las condiciones del evento, pero la entrega material será responsabilidad del Municipio, coordinada con el custodio de los bienes y previa acreditación del pago total y de los requisitos técnicos y de seguridad aplicables.

3.5. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE ACUERDO CON EL UNSPSC

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80141705	Servicio de subastas
84121500	Instituciones Bancarias

4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

4.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Recibir y revisar la información suministrada por el Municipio y formular oportunamente los requerimientos documentales necesarios para la adecuada preparación del evento.
2. Coordinar con el supervisor y el custodio de los bienes las visitas de inspección y efectuar la inspección comercial de los equipos y lotes disponibles. En caso de que sea solicitado por los oferentes.
3. Elaborar catálogo de condiciones comerciales, recomendaciones de conformación de lotes y sugerencia de precio base de subasta, dejando claro que dicho informe no sustituye el avalúo comercial independiente ni la aprobación municipal del precio base de subasta.

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

4. Abstenerse de publicar el catálogo definitivo, recibir posturas o iniciar el evento de venta hasta que el supervisor comunique por escrito el cumplimiento del hito de habilitación de la Fase II . Para tales efectos, se habilita como canal de comunicación el correo electrónico gobierno@launion-antioquia.gov.co
5. Elaborar el catálogo definitivo con la descripción, fotografías, ubicación, condiciones de visita, precio aprobado, reglas de participación, depósitos, fechas, obligaciones de pago y condiciones de desmontaje, retiro y entrega.
6. Desarrollar la promoción y mercadeo del evento utilizando su plataforma, bases de datos y los medios previstos en su oferta, buscando concurrencia real de potenciales compradores de maquinaria industrial especializada.
7. Garantizar que la plataforma electrónica cumpla los requisitos de la Circular Externa 005 de 2020 y permita la trazabilidad de las posturas, identificación de postores, control de las etapas del evento y conservación de la evidencia electrónica.
8. Aplicar los controles SARLAFT, SARO, de seguridad transaccional, autenticación y prevención de conflictos de interés exigibles a la operación de Martillo.
9. Recaudar y administrar los depósitos de seriedad, garantías y saldos de adjudicación en cuentas y mecanismos que aseguren su separación patrimonial, disponibilidad, conservación, conciliación y devolución cuando corresponda.
10. Realizar la subasta electrónica ascendente conforme al reglamento operativo del Martillo y a las condiciones previamente aprobadas por el Municipio, y adjudicar cada lote al mayor postor habilitado.
11. Generar y entregar las actas o certificados de adjudicación y la información necesaria para que el Municipio formalice la venta y efectúe la entrega de los bienes.
12. Recaudar el pago total de los adjudicatarios antes de autorizar el retiro de los bienes y comunicar al Municipio el cumplimiento de las condiciones económicas.
13. Presentar cuadro de liquidación por cada lote adjudicado, discriminando precio final, comisión, IVA, gastos autorizados, descuentos y valor neto a transferir.
14. Transferir al Municipio el producto neto de las ventas dentro del plazo establecido en la oferta y en el contrato, acompañado de la conciliación correspondiente.
15. Devolver oportunamente a los oferentes no adjudicatarios los depósitos y valores que correspondan, de acuerdo con el reglamento del Martillo.
16. Presentar informe sobre los lotes sin postor y formular recomendaciones para un nuevo evento, sin modificar unilateralmente el precio mínimo ni las condiciones aprobadas por el Municipio.
17. Garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y protección de la información que sea etiquetada como confidencial por el Municipio, con ocasión del contrato y cumplir la normativa de protección de datos personales.
18. Cumplir los términos de la propuesta técnica y económica que sea aceptada por la Entidad y que hará parte integral del contrato.

19. Presentar al supervisor los informes y soportes requeridos para el seguimiento técnico, administrativo y financiero del contrato.

4.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Ejecutar el contrato con diligencia, oportunidad, autonomía técnica y administrativa, observando la normativa financiera, comercial y contractual aplicable.
2. Mantener durante la ejecución las condiciones de capacidad jurídica, financiera, técnica y operativa acreditadas al momento de la contratación.
3. Atender las instrucciones escritas del supervisor que guarden relación con el objeto y alcance contractual.
4. Acreditar el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, en los términos legalmente exigibles a la persona jurídica.
5. Informar inmediatamente cualquier evento que pueda afectar la plataforma, los recursos de terceros, la seguridad de la información, la transparencia del evento o el cumplimiento del contrato.
6. Conservar los registros y evidencias electrónicas de las operaciones y suministrarlos al Municipio y a las autoridades competentes cuando sean requeridos.
7. Abstenerse de ceder el contrato sin autorización previa y escrita del Municipio, sin perjuicio de los apoyos tecnológicos permitidos por la regulación bancaria bajo responsabilidad del contratista.
8. Cumplir las normas anticorrupción, antisoborno, prevención del lavado de activos y conflicto de intereses aplicables.

1.3. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Suministrar oportunamente al contratista la documentación de propiedad, inventarios, registros contables, antecedentes de adquisición, información de custodia y demás soportes necesarios para la estructuración del evento.
2. Coordinar con COLANTA el acceso razonable a los equipos para las inspecciones, visitas de potenciales compradores y demás actividades autorizadas, sin afectar indebidamente la operación del custodio.
3. Obtener y aprobar, mediante actuación independiente, el avalúo comercial vigente y el estudio de mercado exigidos por el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026.
4. Definir y aprobar por escrito la conformación definitiva de los lotes y el precio mínimo de venta de cada bien o lote, tomando como base el avalúo, el estudio de mercado y la recomendación comercial que resulte pertinente.
5. Notificar a COLANTA la posibilidad de participar en el proceso público de venta en igualdad de condiciones y sin preferencia.
6. Expedir, por conducto del supervisor, la certificación de cumplimiento de las condiciones previas y autorizar expresamente el inicio de la Fase II.
7. Aprobar el catálogo y las condiciones definitivas de subasta antes de su publicación.

8. Informar el tratamiento tributario aplicable a la venta y expedir las facturas electrónicas o documentos equivalentes y certificaciones tributarias que legalmente correspondan.
9. Acreditar la titularidad de los bienes y salir al saneamiento por evicción en los términos legales aplicables.
10. Entregar materialmente los bienes a los adjudicatarios una vez se acredite el pago total y el cumplimiento de las condiciones de desmontaje, seguridad y retiro.
11. Adoptar las medidas necesarias para excluir de la venta edificaciones, obras civiles, redes fijas y elementos no separables o cuya titularidad municipal no esté acreditada.
12. Administrar e incorporar presupuestalmente los recursos producto de la enajenación conforme al Acuerdo Municipal No. 007 de 2026 y a las normas presupuestales aplicables.
13. Ejercer la supervisión integral del contrato y efectuar las observaciones y requerimientos necesarios para garantizar su correcta ejecución.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACIÓN JURÍDICA.

MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA – NO EXISTENCIA DE PLURALIDAD DE OFERENTES EN EL MERCADO.

El literal g) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, contempla la contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado. El artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015 desarrolla esta causal y exige que la circunstancia que determina la ausencia de pluralidad conste expresamente en los estudios y documentos previos.

A su vez, el parágrafo 3 del artículo 24 de la Ley 80 de 1993 dispone que, cuando la venta de bienes de las entidades estatales deba efectuarse por el sistema de martillo, se realizará a través del procedimiento de subasta que adelanten entidades financieras debidamente autorizadas y vigiladas, y ordena a la Entidad seleccionar la entidad vendedora de acuerdo con los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva, atendiendo su capacidad administrativa para realizar los remates.

El artículo 2.2.1.2.2.1.4 del Decreto 1082 de 2015, reconoce la posibilidad de que las entidades estatales realicen directamente la enajenación o contraten para ello promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas u otros intermediarios idóneos. El artículo 2.2.1.2.2.1.5 establece la regla ordinaria para la selección de intermediarios. Para el caso concreto, sin embargo, el Municipio ha definido una necesidad específica de martillo bancario electrónico regulado y ha verificado oficialmente que no existe pluralidad actual de oferentes para ese servicio en el mercado bancario.

La Circular Externa 005 de 2020, de la Superintendencia Financiera de Colombia no otorga una exclusividad legal al Banco Popular S.A.; por el contrario, parte de que los establecimientos bancarios pueden desarrollar el servicio siempre que cumplan las condiciones regulatorias. La ausencia de pluralidad que sustenta este proceso es de carácter fáctico y actual: mediante comunicación radicada No. 2026041367-002-000 del 25 de marzo de 2026, la Superintendencia Financiera informó que, aunque todos los establecimientos bancarios se encuentran legalmente facultados para desarrollar la actividad, realizadas las validaciones correspondientes se estableció que el Banco Popular S.A. es, a esa fecha, el único establecimiento bancario que presta el servicio de venta de mercaderías u otros objetos negociables a través del mecanismo de martillo.

La necesidad municipal no se limita a disponer de una plataforma genérica de subastas. Comprende la operación de un martillo bancario sujeto a supervisión financiera, con administración y separación patrimonial de depósitos y saldos, autenticación de participantes, trazabilidad de posturas, SARLAFT, SARO, seguridad de la información, recaudo y devolución de recursos de terceros y capacidad de convocatoria suficiente para comercializar maquinaria industrial especializada. Estas características guardan relación directa con el nivel de riesgo y complejidad económica de la operación.

En consecuencia, la Entidad considera acreditada la inexistencia material de pluralidad de oferentes para el servicio específico requerido y, bajo la causal prevista en el literal g) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015, adelantará contratación directa con el Banco Popular S.A., previa expedición y publicación del acto administrativo de justificación previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del mismo Decreto.

Esta conclusión no se fundamenta en la afirmación de que la Circular Externa 005 de 2020 conceda derechos exclusivos al Banco Popular S.A., sino en la verificación oficial y documentada de la oferta efectiva del servicio al momento de estructurar la contratación.

6. CRITERIOS DE VERIFICACIÓN DE IDONEIDAD Y CAPACIDAD DEL CONTRATISTA.

Por tratarse de contratación directa por ausencia de pluralidad, no existe comparación competitiva de ofertas. La Entidad verificará que el Banco Popular S.A. mantenga las condiciones jurídicas, técnicas, operativas y regulatorias necesarias para ejecutar el objeto. La selección se soportará, como mínimo, en los siguientes elementos:

1. Existencia y representación legal y facultades del apoderado o representante que suscriba el contrato.
2. Condición de establecimiento bancario sometido a inspección, vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Prestación efectiva del servicio de Martillo acreditada mediante la comunicación de la Superintendencia Financiera radicada No. 20260413 67-002-000 del 25 de marzo de 2026.
4. Cumplimiento de los requisitos de Martillo Electrónico establecidos en la Circular Externa 005 de 2020 y demás normas vigentes.
5. Experiencia en intermediación comercial y enajenación de bienes públicos y privados mediante subasta o martillo.
6. Capacidad tecnológica, financiera, operativa y de cobertura para administrar depósitos, posturas, saldos, devoluciones, adjudicaciones y transferencias.
7. Aceptación de las obligaciones y fases establecidas en estos estudios y presentación de propuesta técnica y económica compatible con las necesidades de la Entidad.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, CONDICIONES ECONÓMICAS Y FORMA DE PAGO.

El valor del contrato es indeterminado pero determinable, porque la remuneración principal del intermediario corresponde a una comisión de éxito calculada sobre el valor efectivamente

adjudicado y pagado por los compradores. La celebración del contrato, por sí sola, no genera obligación de pago anticipado ni erogación presupuestal por concepto de comisión.

Con fundamento en la condición económica incorporada al estudio remitido por la dependencia, la comisión prevista para el Banco Popular S.A. será del ocho por ciento (8%) sobre el valor final de adjudicación de los bienes vendidos, más el IVA aplicable sobre la comisión. Adicionalmente se descontará del total de la adjudicación los gastos de publicidad a prorrata entre las entidades vendedoras participantes de la subasta. El comprador o adjudicatario asumirá una comisión del dos punto cinco por ciento (2,5%) más IVA, conforme a las condiciones comerciales del Martillo. La propuesta económica definitiva aceptada por la Entidad hará parte integral del expediente y prevalecerá en cuanto a la precisión de los conceptos incluidos en la tarifa.

La comisión a cargo del Municipio será descontada por el Banco Popular S.A. del producto de las ventas una vez el adjudicatario haya cancelado la totalidad del precio. El Banco transferirá al Municipio el saldo neto dentro del término contractual, acompañado del cuadro de liquidación por cada subasta.

Los avisos publicitarios adicionales o gastos reembolsables que no estén incluidos dentro de la comisión deberán estar expresamente previstos en la propuesta aceptada, contar con autorización escrita previa del supervisor y encontrarse debidamente soportados. Si su reconocimiento implica una erogación directa con cargo al presupuesto municipal, no podrán ordenarse ni ejecutarse sin la previa expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal y del Registro Presupuestal correspondiente. Ningún gasto adicional podrá presumirse autorizado por la sola celebración del contrato.

El costo histórico de los bienes autorizado por el Concejo no constituye presupuesto oficial del contrato ni base para calcular la comisión. La base real de la comisión será exclusivamente el valor de adjudicación efectivamente pagado.

7.1. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL.

La comisión de éxito no genera una erogación presupuestal directa al momento de celebrar el contrato, toda vez que se causa únicamente si se perfecciona una venta y se descuenta del producto obtenido en la operación. En consecuencia, no se requiere CDP para la comisión de éxito bajo esta estructura de pago. No obstante, cualquier gasto adicional que deba ser pagado directamente por el Municipio y que no pueda legalmente deducirse del producto de la venta deberá contar con disponibilidad y registro presupuestal previos, de acuerdo con las normas orgánicas de presupuesto.

7.2. TRIBUTOS, RETENCIONES Y DEDUCCIONES.

Sobre la comisión y demás conceptos derivados del contrato se aplicarán las retenciones, estampillas, tasas y tributos nacionales y territoriales que resulten legalmente procedentes conforme a su hecho generador, sujeto pasivo, base gravable, tarifa y eventuales exenciones. La Secretaría de Hacienda verificará el tratamiento tributario al momento de la liquidación, sin que la inclusión de una referencia tributaria en estos estudios sustituya la aplicación de la norma vigente.

8. ANÁLISIS DEL SECTOR.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el análisis se concentra en las condiciones legales, técnicas, comerciales, financieras, organizacionales y de riesgo del servicio

específico de intermediación mediante martillo bancario electrónico. Para este proceso resulta más relevante analizar la estructura efectiva de la oferta, el modelo de remuneración y la capacidad operativa del servicio que incorporar indicadores macroeconómicos generales sin relación directa con la necesidad.

8.1. PERSPECTIVA LEGAL Y REGULATORIA

El servicio se ubica en la intersección entre la contratación estatal para la disposición de bienes públicos y la regulación financiera de operaciones de martillo. El marco principal está integrado por la Ley 80 de 1993, especialmente su artículo 24, parágrafo 3; la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numerales 2 literal e) y 4 literal g); el Decreto 1082 de 2015, en particular los artículos 2.2.1.2.1.4.1, 2.2.1.2.1.4.8 y la Sección 2 relativa a enajenación de bienes del Estado; el Decreto 1639 de 1996; la Circular Externa 005 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia; y el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026.

La Superintendencia Financiera ha precisado que todos los establecimientos bancarios se encuentran legalmente facultados para desarrollar la actividad de martillo; sin embargo, su comunicación del 25 de marzo de 2026 identificó al Banco Popular S.A. como el único establecimiento bancario que actualmente presta efectivamente el servicio. Esta información constituye el elemento central del estudio de oferta para la causal de no pluralidad.

8.2. PERSPECTIVA TÉCNICA Y ORGANIZACIONAL

El intermediario debe disponer de infraestructura tecnológica especializada, protocolos de autenticación, trazabilidad de operaciones, controles internos, administración de riesgos, continuidad del negocio y mecanismos de custodia y separación de recursos de terceros. Además, debe contar con capacidad comercial para ubicar compradores de equipos industriales especializados, elaborar catálogos, gestionar visitas, administrar eventos electrónicos y realizar liquidaciones individualizadas.

La naturaleza de los equipos de La Unión exige una estrategia comercial diferente a la venta de mobiliario ordinario. El evaporador-condensador, silos, marmita, hiladora, carrusel y tina polivalente tienen un mercado potencial especializado, por lo cual la capacidad de convocatoria nacional, la segmentación de compradores y el conocimiento de mercados de maquinaria industrial constituyen factores relevantes para el éxito de la operación.

8.3. ESTUDIO DE LA OFERTA

En el mercado existen operadores privados que prestan servicios generales de subasta e intermediación comercial. Sin embargo, el objeto definido por el Municipio corresponde específicamente a un martillo bancario electrónico que reúna simultáneamente la condición de establecimiento bancario, supervisión financiera, manejo regulado de depósitos y saldos de terceros, plataforma de martillo, SARLAFT, SARO y las demás condiciones de la Circular Externa 005 de 2020.

De acuerdo con la comunicación de la Superintendencia Financiera No. 2026041367-002-000 del 25 de marzo de 2026, a la fecha de la consulta el Banco Popular S.A. era el único establecimiento bancario que efectivamente prestaba este servicio. Por ello, para el mercado específico definido por la necesidad institucional, la oferta es unipersonal.

8.4. ESTUDIO DE LA DEMANDA Y ANTECEDENTES COMPARABLES.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con los lineamientos de Colombia Compra Eficiente para el análisis del sector, se revisaron antecedentes de contratación de entidades estatales que han requerido servicios de intermediación comercial para la enajenación onerosa de bienes muebles mediante subasta pública o mecanismo de martillo. La revisión permite identificar las condiciones bajo las cuales se ha satisfecho esta necesidad, los intermediarios contratados, la modalidad de selección utilizada y, cuando la información se encuentra disponible, las condiciones económicas pactadas.

Entidad / vigencia	Objeto o procedimiento	Modalidad de selección	Intermediario adjudicado	Condición económica observada	Observación relevante
Municipio de La Unión, Antioquia / 2022	Prestación de servicios como intermediario comercial para el ofrecimiento y enajenación de bienes muebles de propiedad del Municipio a través del mecanismo de martillo.	Contratación directa	Banco Popular S.A.	Comisión del 8 % sobre el valor de venta; comisión al comprador del 2,5 % más IVA.	Constituye el antecedente contractual propio de la Entidad para la utilización del servicio de Martillo.
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN / 2021-2022	Prestación del servicio de intermediación comercial para la enajenación de bienes mediante el sistema de martillo.	Contratación directa por inexistencia de pluralidad de oferentes	Banco Popular S.A.	Comisión aproximada del 6 % más IVA sobre la intermediación, además de gastos asociados según las condiciones del proceso.	La entidad efectuó verificaciones frente a distintas entidades bancarias para establecer la disponibilidad efectiva del servicio de Martillo.
Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena – CORMAGDALENA	Contratación de intermediario idóneo comercial para la enajenación onerosa, mediante subasta pública, de bienes muebles dados de baja, procurando el logro y perfeccionamiento	Contratación directa	Banco Popular S.A.	No se cuenta en el documento base con información económica suficientemente individualizada para efectos comparativos.	Antecedente de utilización de Banco Popular como intermediario para la enajenación de bienes estatales mediante Martillo.

Entidad / vigencia	Objeto / procedimiento	Modalidad de selección	Intermediario adjudicado	Criterio de comparación	Observación relevante
	de la venta por sistema de martillo.				
Agencia Nacional de Hidrocarburos – ANH	Prestación del servicio de intermediación comercial para el trámite y gestión de la enajenación de bienes a través del sistema de Martillo.	Contratación directa	Banco Popular S.A.	No se cuenta en el documento base con información económica suficientemente individualizada para efectos comparativos.	Registra un único proveedor adjudicado para la prestación del servicio especializado de Martillo.
Secretaría Distrital de la Mujer – Bogotá	Intermediación comercial tendiente al logro y perfeccionamiento de la venta de bienes muebles y enseres de propiedad de la entidad mediante Martillo.	Selección abreviada de menor cuantía	Banco Popular S.A.	No se cuenta en el documento base con información económica suficientemente individualizada para efectos comparativos.	Constituye un antecedente de contratación del mismo servicio mediante una modalidad competitiva, con Banco Popular como adjudicatario.
Departamento de Antioquia / 2025	Prestación del servicio de intermediación comercial para la enajenación de bienes muebles a través del mecanismo de Martillo.	Contratación directa por inexistencia de pluralidad de oferentes	Banco Popular S.A.	Comisión del 7 % más IVA para muebles y enseres; comprador 2,5 % más IVA.	La contratación directa se sustentó, entre otros elementos, en la información expedida por la Superintendencia Financiera respecto de la prestación efectiva del servicio de Martillo por Banco Popular.

Del análisis de los antecedentes se advierte que las entidades estatales han recurrido de manera reiterada a intermediarios especializados para la enajenación de bienes muebles mediante mecanismos de subasta o Martillo. En particular, Banco Popular S.A. aparece de manera recurrente

como operador del servicio de Martillo bancario, aunque los antecedentes evidencian que la modalidad utilizada por las entidades para contratar al intermediario no ha sido uniforme.

Desde la perspectiva económica, los antecedentes en los cuales fue posible identificar la remuneración muestran un esquema predominantemente asociado a comisiones de éxito calculadas sobre el valor efectivamente obtenido en la venta, complementadas, según el caso, con IVA, costos de publicidad y otros gastos directamente relacionados con la realización del evento. Los porcentajes observados varían de acuerdo con la entidad, la naturaleza y cantidad de los bienes, el alcance del servicio, las actividades de promoción y las demás condiciones particulares del negocio.

Para el Municipio de La Unión, la propuesta económica deberá analizarse integralmente frente al alcance contractual requerido. La tarifa propuesta del ocho por ciento (8 %) sobre el valor de los bienes efectivamente vendidos, junto con la comisión y demás conceptos aplicables al adjudicatario, deberá corresponder a las condiciones definitivas presentadas por Banco Popular S.A. y comprender las actividades comerciales, exhibición, asesoría en la estructuración de lotes, promoción, convocatoria, administración tecnológica de la subasta, recepción y devolución de depósitos, recaudo, adjudicación, liquidación y transferencia de los recursos obtenidos.

En consecuencia, los antecedentes consultados permiten concluir que el esquema de remuneración mediante comisión de éxito resulta compatible con la naturaleza del servicio de intermediación requerido, sin que los porcentajes históricos constituyan por sí mismos una tarifa obligatoria. La razonabilidad económica de las condiciones que finalmente se pacten deberá verificarse frente a la propuesta comercial vigente del Banco Popular S.A., el alcance efectivo de las obligaciones contratadas y las características particulares de los equipos industriales cuya enajenación fue autorizada por el Acuerdo Municipal No. 007 de 2026.

ALCALDÍA MUNICIPIO DE LA UNIÓN

8.5. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

La necesidad del Municipio requiere una combinación de capacidad comercial, infraestructura tecnológica, manejo seguro de recursos de terceros y controles propios de un establecimiento bancario. La oferta efectiva del servicio de Martillo bancario es restringida y la Superintendencia Financiera identifica al Banco Popular S.A. como único prestador actual. Los antecedentes de contratación pública muestran que el esquema de comisión de éxito es usual para esta clase de servicios y que los porcentajes observados son comparables con la condición económica considerada por La Unión.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

La asignación se realiza atendiendo a la parte que se encuentra en mejor capacidad de prevenir, administrar o soportar cada riesgo. La materialización de un riesgo no autoriza por sí sola modificaciones económicas del contrato; cualquier ajuste deberá cumplir las reglas legales y contractuales aplicables.

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

MATRIZ DEL RIESGO

RIESGOS	TIPIFICACION	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA	ESTIMACION	ASIGNACION	FORMA DE MITIGAR
Operacional	Incumplimiento de las Obligaciones Contractuales	No se satisface con la necesidad del Municipio	Mediana	Contratista	Revisión de los informes y Observaciones
Económico	Pérdida de la información, no generación de estadísticas de gestión.	Retraso y más inversión	Media	Contratante	Copia de Seguridad
Operacional	Existen riesgos asociados con la detección y prevención de operaciones financieras inusuales que podrían estar vinculadas a actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM). Estas operaciones pueden involucrar movimientos de fondos atípicos, transacciones sospechosas o patrones de actividad financiera que no tienen una	Perjudica la ejecución del contrato en su desarrollo	Media Baja	Contratista	"1) Establecimiento de filtros y para identificar transacciones atípicas. 2) Mejora en los procesos de análisis de riesgo y detección temprana de actividades ilícitas.

SOLIDARIDAD, UNIÓN Y PAZ
ALCALDÍA MUNICIPIO
LA UNIÓN

	justificación clara o legítima.				

10. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la Entidad debe justificar su decisión. Para el contrato de intermediación no se exigirá garantía única de cumplimiento, atendiendo conjuntamente a las siguientes condiciones: (i) no existe anticipo; (ii) la remuneración es de éxito y solo se causa sobre ventas perfeccionadas y pagadas; (iii) el contratista es un establecimiento bancario sometido a inspección, vigilancia y control de la Superintendencia Financiera; (iv) la Circular Externa 005 de 2020 exige políticas de recaudo, manejo, disponibilidad, conservación y separación patrimonial de recursos de terceros, así como SARLAFT, SARO y controles de seguridad; y (v) el Municipio conserva la aprobación de precios, lotes y condiciones y no autoriza la comercialización hasta cumplir las condiciones previas.

La no exigencia de garantía contractual al Banco no elimina su responsabilidad por incumplimiento ni los mecanismos sancionatorios legal y contractualmente aplicables. Tampoco reemplaza las garantías o depósitos que deban constituir los participantes o adjudicatarios del Martillo.

Respecto del retiro de maquinaria, cuando la naturaleza o complejidad del equipo lo exija, las condiciones de venta deberán imponer al adjudicatario pólizas suficientes para cubrir daños a personas, bienes e instalaciones, conforme al Acuerdo Municipal No. 007 de 2026 y al análisis técnico de cada lote.

SOLIDARIDAD, UNIÓN Y PAZ
ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

11. ACUERDOS COMERCIALES.

Por tratarse de una contratación directa sustentada en la inexistencia de pluralidad de oferentes para el servicio específico requerido, no se estructura un procedimiento competitivo sujeto a reglas de acceso de oferentes derivadas de acuerdos comerciales. Lo anterior no limita las obligaciones de transparencia, publicidad y debida motivación que resultan aplicables a la contratación directa y a la posterior enajenación de los bienes.

12. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución, es decir, el término durante el cual EL CONTRATISTA se compromete a cumplir a entera satisfacción de la ENTIDAD CONTRATANTE, el objeto y las obligaciones contractuales, será de **OCHO (08) MESES**, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio; sujeto a la vigencia de la autorización conferida por el acuerdo municipal no. 007 de 2026, la vigencia del contrato será el término del tiempo determinado para evaluar por parte de la ENTIDAD CONTRATANTE, la ejecución contractual, adelantar las acciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto contratado o imponer las sanciones en el evento contrario; este término se computará a partir de la fecha del perfeccionamiento del contrato.

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

13. LOCALIZACIÓN Y LUGAR DE EJECUCIÓN

La ejecución combinará actividades presenciales en el Municipio de La Unión, Antioquia, particularmente en el lugar donde se encuentran los equipos bajo custodia de COLANTA, y actividades virtuales a través de la plataforma electrónica del Martillo. El domicilio contractual será el Municipio de La Unión, Antioquia.

14. SUPERVISIÓN

La supervisión será ejercida por el **SECRETARIO DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN**, Antioquia, o por el servidor público a quien se designe formalmente. La supervisión comprenderá los componentes técnico, administrativo, financiero y jurídico y, en particular, deberá controlar el cumplimiento de las fases contractuales y expedir la certificación escrita que habilite la Fase II únicamente cuando se encuentren cumplidas las condiciones previas del Acuerdo Municipal No. 007 de 2026.

15. DOCUMENTOS Y SOPORTES DEL PROCESO

1. El expediente contractual deberá incorporar, según corresponda, los siguientes documentos:
2. Estudios y documentos previos definitivos.
3. Acuerdo Municipal No. 007 del 30 de julio de 2026 y constancias de sanción y publicación.
4. Inventario y documentos que acrediten la propiedad municipal de los equipos y sus componentes.
5. Documentos internos de disposición, baja, conciliación de Almacén y Contabilidad y demás actuaciones administrativas aplicables.
6. Circular Externa 005 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Comunicación de la Superintendencia Financiera de Colombia radicada No. 2026041367-002-000 del 25 de marzo de 2026.
8. Propuesta técnica y económica del Banco Popular S.A. aceptada por el Municipio.
9. Certificación de existencia y representación legal o documento equivalente del Banco Popular S.A. y soporte de las facultades del representante o apoderado.
10. RUT y demás documentos tributarios exigibles.
11. Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social y parafiscales suscrita por el revisor fiscal o quien corresponda.
12. Verificaciones de antecedentes fiscales, disciplinarios y demás controles legalmente aplicables a la persona jurídica y a su representante.
13. Soportes de experiencia e idoneidad relacionados con intermediación comercial y Martillo.
14. Acto administrativo de justificación de la contratación directa.
15. Contrato electrónico perfeccionado mediante SECOP II y documentos de ejecución.
16. Antes de la Fase II: inventario técnico individualizado, diagnóstico de estado y funcionamiento, pruebas técnicas, certificación contable, vida útil remanente, avalúo

comercial vigente, estudio de mercado, precio mínimo aprobado, justificación final de lotes, notificación a COLANTA y condiciones de visita, pago, desmontaje, retiro y entrega.

17. Durante y después de la venta: catálogo aprobado, registros de publicación, listado de participantes, actas de adjudicación, soportes de recaudo y devolución, cuadros de liquidación, comprobantes de transferencia al Municipio, actas de entrega e informe final.

16. DECLARACIÓN DE CONVENIENCIA

Con fundamento en la necesidad descrita, el marco normativo aplicable, la autorización conferida por el Concejo Municipal, el análisis de la oferta y la capacidad requerida para operar un martillo bancario electrónico, la Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos considera conveniente adelantar la contratación directa del Banco Popular S.A. para prestar el servicio de intermediación comercial objeto de estos estudios, bajo las fases, controles y condiciones aquí establecidos.

Comedidamente,

DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos
Municipio de La Unión, Antioquia

Elaboró	María Alejandra Osorio Palacio – Contratista.
Revisó	David Estiven Navarro Penagos – Abog. Oficina de Contratación.
Aprobó	Diego Esteban Patiño García – Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos.

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN