

La junta directiva de **PROMOBILIARIA SA**, (en lo sucesivo la “Empresa”) en sesión del 17 de julio de 2023, establece los principios, políticas y lineamientos de la contratación de La Empresa, teniendo en cuenta que:

1. **PROMOBILIARIA SA**, Es una sociedad anónima con domicilio en Panamá, que para la fecha de creación del presente manual, cuenta con una sucursal en Colombia.
2. **Junta Directiva:** Órgano de Administración a quien le corresponde autorizar al Gerente a suscribir actos y contratos que superen el valor superior a 100.000 dólares.
3. Los actos y los contratos de la Empresa se registrarán por las normas del derecho privado y conforme a la legislación aplicable.

TÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto. El presente Manual tiene por objeto adoptar los principios, políticas y lineamientos, que registrarán la contratación en **La Empresa**, ya sea directamente o a través de sucursales, tanto en la etapa de selección del contratista, como en la ejecución y liquidación del contrato, con el fin de cumplir su objeto social.

Artículo 2. Fines de la contratación de La Empresa. Las contrataciones que llevará a cabo la Empresa tienen como finalidad satisfacer oportunamente sus necesidades para el adecuado desarrollo de su objeto social, asegurando en cada uno de los procesos contractuales la adquisición de bienes y servicios de la mejor calidad, obteniendo las ofertas más favorables para la Empresa, previendo los riesgos inherentes a la actividad contractual y siempre con propósito de sostenibilidad, con conciencia de su responsabilidad con el entorno y el mercado. Conforme a lo anterior, sus procedimientos de selección y contratación se adaptarán a los fines y necesidades aquí descritas según las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que La Empresa ejecute sus actividades y la dinámica propia de su actividad comercial.

Artículo 3. Principios que rigen la contratación. En la contratación, conforme al régimen legal de la Empresa, se respetarán los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

La administración de la Empresa propenderá por el cumplimiento de los principios establecidos en el régimen jurídico aplicable al presente manual de contratación.

Artículo 4. Normas aplicables a los contratos. La actividad contractual de La Empresa se registrará por las normas del derecho civil y comercial. El Manual de Contratación registrará todas las relaciones contractuales de La Empresa, salvo lo dispuesto en el art. 5°, casos en los cuales, se velará por que se respeten íntegramente los principios establecidos en el artículo 3° del presente manual, así como lo relacionado con las inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de intereses aplicables.

Artículo 5. Excepciones a la aplicación del presente manual. Las disposiciones del presente manual no registrarán procesos contractuales tales como:

1. Cuando la Empresa actúa en calidad de Contratista, operador, usuario o proveedor de bienes o servicios.
2. Cuando se trate de las operaciones para el normal funcionamiento financiero de la Empresa, tales como: inversiones o retiro de inversiones en fondos de inversión o encargos fiduciarios, entre otros.
3. Los contratos laborales y sindicales.
4. Los contratos de empréstito.
5. Los contratos que hayan de celebrarse con personas jurídicas que pertenezcan al grupo empresarial Empresas Públicas de Medellín, siempre y cuando se celebre en condiciones de mercado, o los precios de los bienes o servicios ofrecidos por las personas jurídicas señaladas, sean mejores para la Empresa que las mismas condiciones de mercado.
6. Los contratos de compra y/o renta de bienes inmuebles.
7. Los contratos que hayan de celebrarse con entidades estatales.
8. Contratación de bienes y servicios que deban ser adquiridos con proveedor ubicado en el extranjero, en cuyo caso podrán someterse a la legislación internacional.

En los anteriores casos, La Empresa negociará, sin necesidad de invitación formal, las condiciones del contrato o se someterá a las reglas que establezca la entidad contratante o la ley, según sea el caso, velando, siempre, que en dichos procesos se respeten íntegramente los principios establecidos en el artículo 3° del presente manual, así como las normas sobre inhabilidades e incompatibilidades y conflictos de intereses aplicables.

Artículo 6. Adquisición de bienes y servicios por caja menor. Los gastos que obedecen a las necesidades que la Empresa debe satisfacer producto de los requerimientos propios del día a día, tales como reparaciones locativas y menores, etc. se hará conforme a la reglamentación que para tal efecto expida el Gerente General.

Artículo 7. Capacidad para contratar. La competencia para ordenar y dirigir la contratación radica en el Gerente General o quien haga sus veces con sujeción a cuantías señaladas y la realización de todos los actos relacionados con los mismos.

Artículo 8. Planeación y control de la contratación. La contratación deberá obedecer con una planeación que considere la eficiente utilización de los recursos; ésta debe ser el resultado de un análisis que determine su necesidad y conveniencia, tomando las medidas tendientes a su cabal ejecución, a evitar su paralización y a la obtención de los fines propuestos.

Se faculta al Gerente General para que establezca el procedimiento para la selección de los contratistas y la celebración de los contratos, en el que se deberán tener en cuenta aspectos tales como: los requisitos para iniciar el proceso, los documentos de la contratación, la invitación a participar, la forma en que se analizarán y evaluarán las propuestas, y las reglas y términos para aceptar las ofertas si es del caso.

TITULO II: Procedimiento General de Contratación

Capítulo I: De los oferentes y la solicitud de ofertas

Artículo 9. Bases de datos de Contratistas. Para la selección de posibles oferentes mediante la modalidad de solicitud por propuestas y solicitud directa de cotización, se podrá acudir a las bases de datos de contratistas y/o proveedores que tiene cada una de las empresas que forman parte del grupo empresarial EPM.

Artículo 10. Modalidades de la solicitud de ofertas. Para la selección de contratistas y/o proveedores se acudirá a la solicitud por propuestas directa o de cotizaciones.

La solicitud por propuestas de cotización es la modalidad de selección en la que cualquier persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos puede participar y la selección del oferente ganador se hará con base en los criterios objetivos preestablecidos por la Empresa.

La solicitud directa de cotización permite la negociación integral de los términos contractuales con un solo oferente, asegurando los intereses de la Empresa y el adecuado desarrollo del contrato.

La modalidad de selección operará según los eventos que se establecen en los artículos siguientes:

Artículo 11. Solicitud por propuestas de cotizaciones y/o invitaciones. Se pretende obtener al menos dos cotizaciones de personas naturales o jurídicas. Procederá esta modalidad de solicitud cuando no se trate de los casos indicados de solicitud directa de cotización, o cuando tratándose de tales casos, el área competente decida realizar el proceso mediante esta modalidad.

Artículo 12. Solicitud directa de cotización. Se podrá solicitar sólo una (1) cotización, cuando se trate de:

- a) La adquisición de bienes y servicios que solamente un proveedor pueda suministrar o la adquisición de marcas determinadas.
- b) La adquisición de un bien para prueba o ensayo, sólo en la cantidad necesaria para su práctica.

- c) Los servicios profesionales y de capacitación que se deban contratar con determinada persona natural o jurídica, en atención a sus calidades o competencias.
- d) Los casos en que la competencia, las circunstancias especiales de oportunidad del mercado, la confidencialidad o las estrategias de negocios lo hagan necesario; cuando se actúe por delegación, a este proceso deberá preceder la autorización del Gerente General.
- e) La ocurrencia de siniestros, calamidades, desastres, fuerza mayor o caso fortuito o situaciones que no dé tiempo para hacer solicitud pública de ofertas.
- f) La declaratoria de fallido de un proceso de contratación.
- g) La implementación de software, así como su ampliación, actualización o modificación del ya instalado o el soporte y mantenimiento de este, respecto del cual el propietario tenga registrados tales derechos.
Adicionalmente, los contratos que se celebren con personas naturales o jurídicas que ostenten los derechos de propiedad intelectual del bien o servicio a contratar.
- h) Las actividades relacionadas con proyectos piloto, con los cuales se pretenda lograr, entre otros, objetivos como:
 - a. Demostrar la viabilidad de nuevas tecnologías y la compatibilidad con los sistemas existentes.
 - b. Ilustrar a los usuarios sobre las capacidades y las bondades de las nuevas tecnologías.
 - c. Adquirir el conocimiento (Know-how) sobre nuevas tecnologías.
- i) La ampliación o renovación de inmuebles o plataforma tecnológica con el proveedor inicial, siempre y cuando presente ventajas comparativas frente a los demás proveedores del mercado.
- j) Los contratos de mercadeo y publicidad de los bienes y servicios que provee PROMOBILIARIA S.A., previa autorización del Gerente General.
- k) Los contratos que hayan de suscribirse con personas naturales o jurídicas, como consecuencia de la existencia de un contrato para la adquisición de bienes y servicios en alguna empresa del grupo empresarial EPM o en alguna empresa en la cual EPM o las empresas del grupo tengan participación, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las reglas de negocio correspondientes. Para el efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a. tratarse de los mismos bienes o servicios identificados por sus características o especificaciones técnicas, independiente de la cantidad requerida o de que no se trate de la totalidad de los ítems del contrato originario;
 - b. el contrato deberá perfeccionarse antes del vencimiento del contrato vigente, independiente del término pactado para su ejecución;
 - c. la causal sólo se podrá invocar respecto del contrato originario, esto es: el primer contrato celebrado por alguna de las empresas del Grupo;

- d. deberá efectuarse el estudio de conveniencia y oportunidad que demuestre que se obtendrán ventajas de carácter económico, comercial o de otra índole;
- l) Los contratos que se celebren con aliados estratégicos, a través de los cuales se pretenda.
Lograr alguno de los siguientes objetivos:
 - a. El crecimiento, diversificación, acceso a nuevas tecnologías y obtención de ventajas competitivas para desarrollar el objeto social de PROMOBILIARIA S.A.
 - b. Desarrollar mercados comunes entre las partes integrantes de la alianza estratégica.
 - c. Cuando se determine que se pueden obtener mejores condiciones técnicas, económicas y contractuales y se haga necesario y conveniente efectuar una solicitud única de oferta, previa justificación y aprobación de la Gerencia del área competente.
- m) Los contratos de crédito, los que se celebren con entidades financieras y con bancas de inversión y los contratos de recaudo.
- n) La celebración de contratos de colaboración, asociación, participación, riesgo compartido.
- o) La adquisición o permuta de bienes inmuebles y cuando éstos se tomen a título no traslativo de dominio.
- p) Los servicios profesionales y también los servicios de capacitación que se adquieran con determinada persona natural o jurídica, en atención a sus calidades o competencias.
- q) Los casos en que la competencia, las circunstancias especiales de oportunidad del mercado, la confidencialidad o las estrategias de negocios lo hagan necesario; a este proceso deberá preceder la autorización del Gerente General.

Capítulo II: Análisis de las cotizaciones y decisiones en relación con el proceso de contratación

Artículo 13. Presentación y estudio de las cotizaciones. La presentación y el estudio de las cotizaciones se harán de acuerdo con los procedimientos que establezca la Empresa para tal fin, velando en todo caso, por el cumplimiento de los principios estipulados en el presente manual.

Artículo 14. Aceptación de cotización, suspensión, terminación y declaratoria de fallido de un proceso de contratación. En caso de que aplique, la aceptación de la cotización, así como la terminación o la declaratoria de fallido de un proceso de contratación la hará el responsable del proceso en cuestión, y lo comunicará por escrito o vía correo electrónico, si es del caso al oferente seleccionado y a los oferentes que participaron. El proceso de contratación, independiente del estado en que se encuentre, podrá suspenderse por el Gerente General o responsable del área del proceso de contratación

siempre y cuando exista justificación por escrito por el responsable del área requisitante; reiniciándose posteriormente o dándose por terminado si así se requiere. De igual forma, atendiendo a los informes de evaluación o a la negociación prescrita en el artículo siguiente, el responsable del área podrá declarar fallido el proceso de contratación cuando del análisis de las propuestas se determine que ninguna de ellas es admisible o favorable de acuerdo con lo establecido por la Empresa.

El proceso de contratación podrá darse por terminado cuando la Empresa lo considere, sin que por ello se genere ningún tipo de responsabilidad o indemnización a favor de los oferentes.

Artículo 15. Negociación directa y ajuste económico. Se podrá adelantar una negociación directa cuando exista una o más ofertas elegibles y se considere que se pueden obtener condiciones más favorables de carácter técnico, comercial, económico o de cualquier otra índole. Esta etapa deberá estar precedida de la justificación correspondiente, en la que se precisen las condiciones homologadas de la negociación y el número de oferentes a invitar a dicha etapa, según se trate de ofrecer un valor agregado o nuevas condiciones, teniendo en cuenta las siguientes opciones:

a) Negociación directa: Se podrá realizar negociación directa cuando existiendo una sola cotización elegible el Gerente General o el responsable de la contratación considere que se pueden obtener mejores condiciones comerciales.

b) Ajuste económico: Cuando las propuestas recibidas sean requieran ajuste, previos estudios y análisis pertinentes, el jefe de la dependencia encargada del trámite contractual decidirá si se procede a la etapa de ajuste económico, siempre con arreglo a los principios señalados en este estatuto.

En este caso, se solicitará a los proponentes que resulten elegibles que presenten una nueva propuesta económica, dentro del término que con tal fin se fije, y se procederá a la evaluación de las cotizaciones, considerando los factores de ponderación establecidos.

Durante la etapa de ajuste económico ningún proponente podrá retirar sus cotizaciones, ni introducir modificaciones diferentes a las económicas, ni hacerla más desfavorable.

TITULO III: Otros Aspectos del Procedimiento Contractual

Artículo 16. Celebración del contrato y/o orden de servicio. Una vez analizadas las propuestas y surtido el proceso de selección, el Gerente General o el jefe del área responsable dará aviso al proveedor seleccionado y se procederá con el trámite de elaboración y firma del contrato u orden de servicio.

El documento contractual se elaborará conforme a los procedimientos establecidos por la Empresa, no obstante, toda contratación superior a los 100.000 dólares deberá pasar por la aprobación de la junta directiva de la organización.

Artículo 17. Garantías. El Gerente General o el área responsable de cada contratación deberá definir la exigencia o no de garantías, de acuerdo con la naturaleza, cuantía y circunstancias de la contratación que se planea celebrar. Las garantías deberán cumplir con lo establecido en los procesos de la Empresa.

Artículo 18. Inicio de ejecución. Una vez firmado el documento contractual se deberá iniciar su ejecución siempre que se hayan cumplido los requisitos que se estipularon para iniciarlo.

En casos especiales, podrá iniciarse la ejecución de los contratos una vez se haya aceptado la cotización. Con todo, si se pactó la entrega de anticipo o un pago anticipado, la entrega de éstos, requerirá según sea el caso que se deje constancia del compromiso o se constituya y apruebe la garantía que ampara el buen manejo y correcta inversión de este.

Artículo 19. Modificación del contrato. Las condiciones del contrato podrán modificarse durante el plazo de ejecución, previo acuerdo entre las partes, cuando se presenten circunstancias que lo justifiquen.

Son modificaciones al documento contractual, entre otras, las siguientes:

- a) **Prórroga.** Se entiende por prórroga la extensión o prolongación del plazo de ejecución del contrato dentro del cual se continuarán ejecutando las obligaciones de las partes.
- b) **Adición.** Se entiende por adición la ampliación del valor contractual. La adición no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor inicial del contrato.
- c) **Convenio Modificatorio.** Es cualquier modificación sustancial de las condiciones contractuales.

En todos los casos, las modificaciones, renovaciones y/o terminación a los contratos, deberán ser justificadas y aprobadas por el Gerente General o el competente.

Artículo 20. Renovación de los contratos. Se entiende por renovación el acuerdo entre las partes para obligarse nuevamente al desarrollo de las actividades contractuales inicialmente pactadas y de acuerdo con los términos allí convenidos.

En los procesos de contratación en los que sea procedente, y se considere conveniente pactar renovaciones, se debe tener en cuenta que, en los términos de referencia, solo es posible establecer como máximo dos renovaciones de igual plazo contractual inicial.

En los procesos de contratación en los que se considere la necesidad y conveniencia de establecer en los términos de referencia, un número mayor de renovaciones y de superar el término máximo de dos veces el plazo contractual inicial, se debe justificar debidamente y contar con la aceptación previa del Gerente General.

La renovación en los contratos de bienes inmuebles se regirá por las disposiciones civiles y comerciales aplicables y no por lo establecido en este artículo.

Artículo 21. Celebración de contratos con aprovechamiento de sinergias. Cuando se trate de contrataciones conjuntas con las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. u otras empresas pertenecientes a su grupo empresarial, con el fin de obtener economías de escala o de mercado. En este caso se podrá otorgar mandato a una de tales empresas, para que realice el proceso de selección del contratista. El contrato que se suscriba con el oferente que seleccione el apoderado, se regirá por las normas de la Empresa mandante.

Artículo 22. Liquidación de los contratos. En los contratos de obra, y en los demás que se estipule expresamente, procederá la liquidación de los contratos de común acuerdo entre las partes contratantes. La liquidación se realizará dentro del término que se fije en el respectivo contrato o, a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes a su terminación.

Si no se llega a un acuerdo para liquidar el contrato, la Empresa tomará las medidas que sean necesarias para cumplir con las obligaciones y exigir los derechos que resulten de la liquidación, según sea el caso.

TITULO IV: Disposiciones Finales

Artículo 23 Vigencia y derogatorias. El presente manual rige a partir del 17 de julio de 2023.

Aprobado en la sesión número 72 de Junta Directiva del 17 de julio de 2023