

ANEXO OPERATIVO					
Este Anexo Operativo establece los requisitos y condiciones generales que deben surtirse para la realizar la compra de la cartera ofrecida por los establecimientos de comercio habilitados dentro del marco de la invitación pública N°. 02 de 2017.					
Actividad	Entregable	Condiciones del entregable	Responsable	ACUERDO A NIVEL DE SERVICIOS (ANS)	Observaciones
Formalización Legal y Operativa para la Materialización de la Compra de Cartera Pasivos No financieros.	Formulario de Información Básica – FIB y proceso de conocimiento del cliente	<p>Los deudores y deudores solidarios (cuando aplique) de la cartera ofrecida para la venta, que hayan cumplido con las condiciones para su adquisición efectiva, deberán asistir a la citación del TERCERO para diligenciar y suscribir el Formulario de Información Básica – FIB, al cual podrán acceder mediante el portal web de FINAGRO, en la siguiente ruta: Inicio > Normas > Prevención del Lavado de Activos y financiación del Terrorismo. Así mismo, el TERCERO surtirá el proceso de verificación de la información y realizará la entrevista, en la forma que dispone la Ley y la Circular No. 029 de 2014, capítulo IV, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>REQUISITOS PARA EL DILIGENCIAMIENTO DEL FIB:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deben suscribirlo el deudor y el deudor solidario (cuando aplique). (un formato para cada uno). 2. Colocación de la huella dactilar en cada formulario tanto del deudor como del deudor solidario (cuando aplique). 4. Aportar los documentos solicitados en el Formato y aquellos que permitan verificar la información allí relacionada (Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2017 y al 30 de junio de 2018 del deudor al igual que el deudor solidario, cuando aplique). 5. Diligenciar el FIB con el nombre, identificación, fecha y firma de la persona designada y responsable del TERCERO, que certifica que realizó la entrevista de conocimiento del cliente. 6. Autorización firmada por el deudor y deudor solidario (cuando aplique), para ser consultado en las centrales de riesgos. 		<p>Suscrita el acta de inicio del contrato para la recolección, verificación y validación de los documentos que soportan esta compra de cartera, el Tercero informará a los posibles deudores beneficiarios, el lugar, el día y la hora para el diligenciamiento del Formulario de Información Básica – FIB y los documentos que deben entregar como soporte de la información requerida en el formulario.</p> <p>Los deudores y deudores solidarios (en los casos que aplique), con activos mayores a 250 SMLMV y menores a 700 SMLMV, deberán aportar estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2017 y al 30 de junio de 2018.</p> <p>El informe correspondiente a esta actividad deberá ser entregada a FINAGRO cada diez (10) días calendario, según lo establecido en los términos de referencia de este proceso.</p>	<p>Previa localización y citación de los posibles deudores beneficiarios, realizada por el TERCERO, a través de la información de contacto suministrada por FINAGRO, confirmada por el Agronegocio y gestionada por este TERCERO, se procederá a la entrevista para conocimiento del cliente, la cual será realizada de forma individual y personalizada, teniendo como base el vínculo del deudor con el Agronegocio y la posibilidad de ser beneficiario del programa FONSA para la compra de cartera.</p>
	Validación de la Información del cliente y Consulta de Listas Inhibitorias.	<p>Recolectada por el TERCERO toda la información y los documentos necesarios según la actividad anterior, deberá proceder a realizar la consulta en listas clasificadas (inhibitorias), con el propósito de verificar lo pertinente sobre los deudores y deudores solidarios (en los casos que aplique). Así mismo, procederá con las validaciones de información que considere pertinentes y suscribirá el formulario de información básica - FIB en las casillas correspondientes a la realización de la consulta en listas clasificadas, verificación de la información y revisión de documentos.</p> <p>Una vez el Tercero desarrolle esta actividad, deberá informar detalladamente el cruce realizado de los listados de los deudores y deudores solidarios (en los casos que aplique) con las listas clasificadas y su resultado, esto, dentro del informe que cada 10 días calendario le entregará a FINAGRO. FINAGRO validará esta información reportada y generará comunicación, dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de este informe, comunicándole al TERCERO la relación de los deudores y/o deudores solidarios (en el caso que aplique) que continúan o no en el proceso de compraventa de cartera. Además, FINAGRO informará al AGRONEGOCIO, dentro de los criterios de reserva de la información, los deudores y/o deudores solidarios (cuando aplique), que no cumplieron con los requisitos establecidos, y por tal que no continúan con el proceso para la compra de esta cartera.</p>	El Tercero – Dirección de Cartera de FINAGRO	<p>Cada diez (10) días calendario, el Tercero presentará un informe detallado a FINAGRO, sobre la información obtenida del cruce del listado de deudores y deudores solidarios (cuando aplique) con las listas clasificadas, este informe se deberá presentar según lo establecido en el numeral 2.2.1 de los términos de referencia.</p>	<p>El Tercero, remitirá el informe correspondiente en medio físico y digital, cada diez (10) días calendario, cumpliendo con la normatividad vigente respecto a la confidencialidad y seguridad de la información.</p>
	Pagaré y carta de instrucciones.	<p>FINAGRO entregará al TERCERO el formato del Pagaré junto con su respectiva Carta de Instrucciones debidamente prenumerados para que por intermedio de éste, los deudores y deudor solidario (cuando aplique) lo suscriban. Posteriormente, EL TERCERO debe verificar y validar el cumplimiento de los requisitos que deben cumplir éstos documentos, y remitirlos a FINAGRO en las condiciones establecidas para el efecto.</p> <p>REQUISITOS PARA EL DILIGENCIAMIENTO DEL PAGARÉ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suscrito por el deudor y el deudor solidario (Cuando aplique). 2. Suscribir carta de instrucciones, tanto el deudor como el deudor solidario (en los casos que aplique). 3. Anexar copia legible del documento de identificación del deudor y del deudor solidario (cuando aplique). 4. Cuando el deudor no sabe leer ni escribir, o se encuentre en imposibilidad física para hacerlo, deberá realizarlo a través de un apoderado quien actuará en su nombre y representación, con poder debidamente otorgado ante notaría. La condición de firmante del pagaré, puede ostentarla una persona natural o jurídica, con capacidad de hecho y capacidad de derecho, según lo establecen las normas civiles y comerciales. 5. Realizar presentación personal con reconocimiento de firma ante Notario sobre ambos documentos, por los deudores, deudores solidarios (en el caso que aplique) y/o apoderados autorizados a través de poder debidamente diligenciado en notaría, con reconocimiento de firma. 		<p>Cada diez (10) días calendario, el Tercero presentará un informe detallado a FINAGRO, sobre la información obtenida del cruce del listado de deudores y deudores solidarios (cuando aplique) con las listas clasificadas, este informe se deberá presentar según lo establecido en el numeral 2.2.1 de los términos de referencia.</p>	<p>Cumplidas los requisitos de las actividades anteriores, se procederá a la suscripción del título valor junto con su respectiva carta de instrucciones por parte de los posibles beneficiarios deudor y deudor solidario (en los casos que aplique).</p>
	Estudio de Títulos,	<p>Junto con los documentos antes descritos, aquellos deudores cuya obligación crediticia sea igual o superior a \$60.000.000,00 y aquellos que pretendan hacer valer una garantía hipotecaria reemplazando la figura del deudor solidario, entregarán la documentación correspondiente (Escritura (s) pública (s), certificado de libertad y tradición actualizado a la fecha de presentación de la documentación y demás documentos necesarios del inmueble que pretenden hacer valer como garantía en cumplimiento de lo establecido en los términos de referencia de la Invitación Pública No 02 de 2017 y sus adendas), al TERCERO, quien realizará el estudio de títulos correspondiente y determinará si el bien ofrecido en garantía puede aceptarse como tal. Una vez el bien inmueble ofrecido en garantía cumpla con las exigencias para este proceso, se realizará el avalúo por parte de la persona contratada por FINAGRO para tal fin. De acuerdo al resultado del mismo, se continuará con la constitución de la garantía hipotecaria.</p> <p>REQUISITOS MÍNIMOS PARA EL ESTUDIO DE TÍTULOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El inmueble objeto de gravamen podrá estar ubicado en el sector rural o urbano. 2. Quien solicite el gravamen deberá detentar el derecho real de dominio. 3. Para el caso de copropiedades, el valor de la obligación / capital no podrá ser superior al 70% del avalúo del porcentaje de propiedad de quien constituya el gravamen. Tratándose de copropiedades ubicadas en el sector rural, el valor de la obligación, / capital no podrá ser superior al 60% del avalúo del porcentaje de propiedad de quien constituya el gravamen. 4. Cuando se pretenda hacer valer un único predio como garantía de varias obligaciones, el valor sumado de todas ellas no podrá ser superior al 70% del valor comercial según el avalúo. 5. No deberá existir limitación al derecho real de dominio o condiciones resolutorias expresas o tácitas, exceptuándose la servidumbres. 6. Paz y salvo del bien a hipotecar de gravámenes, tasas e impuestos. 7. Se deberá aportar copia de los documentos objeto de registro relacionados en el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de gravamen, dentro de los últimos veinte (20) años; tales como: copia de las escrituras públicas, sentencias, resoluciones, etc. Es decir, todos aquellos documentos que soporten los actos y negocios jurídicos registrados dentro de dicho lapso. 8. Demás documentos que solicite el evaluador. 	El Tercero – Deudor – Dirección de Cartera y Dirección Jurídica de Finagro.	<p>El TERCERO presentará dentro del informe correspondiente, detalle de la información y todos los soportes requeridos para la compra de cartera discriminado por cada deudor, a FINAGRO, cada diez (10) días calendario, este informe deberá presentarse según lo establecido en el numeral 2.2.1 de los términos de referencia para la selección de dicho tercero, además, teniendo en cuenta que:</p> <p>Las obligaciones cuyo saldo de capital superen los 60 millones de pesos y/o aquellas cuyo saldo de capital se encuentre entre \$20.000.000 y \$60.000.000 millones de pesos, pueden ser respaldadas con garantía hipotecaria estas últimas cuando así lo determine el deudor, tal como lo establecen los términos de referencia de la Invitación Pública No. 02 de 2017. Asimismo, las nuevas obligaciones deberán respaldarse con pagaré, su respectiva carta de instrucciones y el FIB debidamente diligenciado tanto por el deudor como por el deudor solidario (cuando aplique). Igualmente, el informe debe incluir el estudio de títulos, el cual será entregado al evaluador contratado por FINAGRO, para que surta el proceso de avalúo a los bienes ofrecidos como garantía hipotecaria en primer grado, abierta, a término indefinido y sin límite de cuantía a favor de FINAGRO.</p>	<p>La información entregada por el Tercero a la Dirección de Cartera de FINAGRO, será trasladada a la Dirección Jurídica de la Entidad, quienes procederán a revisar si el concepto del estudio de títulos es positivo, para continuar con el trámite correspondiente.</p>

		<p>FINAGRO autorizará al TERCERO para realizar los trámites correspondientes a la constitución de la garantía hipotecaria en primer grado, abierta, sin límite de cuantía, a término indefinido y a favor de FINAGRO, de conformidad con los documentos exigidos al posible beneficiario de la compra de cartera, indicándole para el efecto las condiciones respectivas según lo establecido en la normatividad que rige la Invitación Pública No. 02 de 2017 "compra de cartera pasivos no financieros".</p> <p>REQUISITOS MÍNIMOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La hipoteca deberá ser constituida en primer grado, abierta, a término indefinido y sin límite de cuantía. 2. Su constitución deberá ser a favor de FINAGRO como administrador del FONSA. 3. Se deberá aportar primera copia que presta mérito ejecutivo de la escritura pública de constitución de la hipoteca. 4. Original del certificado de libertad y tradición donde conste la anotación respectiva de constitución de la garantía a favor de FINAGRO como administrador del FONSA, con vigencia no superior a diez (10) días calendario. 5. Se deberá anexas el recibo de pago cancelado de los impuestos del inmueble (Impuesto Predial), Paz y Salvo por contribución por valorización, gastos que se asumen en un 100% por el propietario del inmueble, y los demás conceptos que se desprendan de la constitución de la garantía. En cuanto a los Derechos Notariales y el Impuesto de Registro, que se causan con ocasión del otorgamiento de una escritura pública de constitución de hipoteca, como lo son i). Derechos Notariales, ii). Impuesto de Registro, iii). Derechos de Registro y Anotación, entre otros, serán asumidos al 100% por el deudor beneficiario. 6. Informe de avalúos comerciales realizado por un profesional registrado ante FEDELONJAS o certificado por la A.N.A o RNA, gestionado por FINAGRO 7. Concepto jurídico final respecto a la información y documentos conexos que soportan la constitución de la garantía y la compra de la obligación a materializar. <p>El Tercero, antes de protocolizar la constitución de la garantía hipotecaria abierta, sin límite de cuantía, a término indefinido a favor de FINAGRO, deberá allegar a FINAGRO el modelo elaborado por la notaría para su revisión. De existir objeción sobre el documento de constitución de garantías, FINAGRO a través de la Dirección de Cartera informará al TERCERO las observaciones a que haya lugar, para que éste informe a el (los) deudor (es), y así, procedan a realizar la respectiva subsanación y nueva remisión para estudio. Esta etapa podrá realizarse hasta por tres (3) veces, según los tiempos establecidos y acordados con el TERCERO en su Cronograma (numeral 2.2. 1).</p> <p>Una vez los documentos sean aprobados por FINAGRO, se entregará al Tercero para que proceda con la protocolización de la constitución de la garantía hipotecaria conforme lo establecen los Términos de Referencia de la Invitación Pública No. 02 de 2017 y sus adendas, así como lo señalan los presentes términos de esta invitación Pública, y conformación del expediente único por deudor (Pagaré (s), su carta de Instrucciones, copia legible del (os) documento (s) de identificación del deudor – deudor solidario (cuando aplique); el Formulario (s) de Información Básica – FIB del deudor – deudor solidario (cuando aplique) , entre otros). Finalizado este proceso, entregará a la Dirección de Cartera de FINAGRO los expedientes junto con los documentos conexos.</p>	<p>Tercero – Deudor Beneficiario -Dirección de Cartera y Dirección Jurídica de FINAGRO.</p>	<p>Aprobada la minuta de constitución y documentos conexos por parte de FINAGRO, se informará oportunamente al Tercero para que este proceda con la constitución y protocolización de las garantías hipotecarias abiertas, en primer grado, sin límite de cuantía, a término indefinido y a favor de FINAGRO, actividad a desarrollar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de esta información.</p> <p>Constituidas las garantías hipotecarias, el Tercero entregará las carpetas (expedientes) de los deudores beneficiarios junto con la documentación conexas a FINAGRO, que soporta la nueva obligación adquirida con el FONSA. Entrega que se realizará en la medida que se protocolice la constitución de la garantía hipotecaria.</p> <p>La Dirección Jurídica de FINAGRO, cuando revise la minuta de constitución de garantía, hará saber a la Dirección de Cartera las observaciones a que haya lugar. Oportunamente, la Dirección de Cartera, trasladará mediante comunicación al Tercero estas observaciones, para que en el término de cinco (5) días calendario informe al deudor y este proceda con las respectivas subsanaciones.</p>	<p>Cumplidas las exigencias establecidas en esta etapa del proceso de compraventa de cartera no financiera (Invitación Pública No. 02 de 2017), el TERCERO entregará las carpetas (expedientes) de los deudores beneficiarios de la nueva compra junto con los documentos conexos que la soportan a FINAGRO, trasladándolos a través de un medio de transporte que cumpla los protocolos de seguridad para el traslado de estos títulos.</p>
		<p>De encontrarse judicializada la obligación que se pretende adquirir por parte del FONSA al momento de la materialización, EL VENDEDOR (Agronegocio) procederá a presentar ante el juzgado el respectivo memorial de terminación del proceso solicitando i). dar por terminado el proceso por novación de la obligación demandada, ii). que sean entregados los títulos consignados a la parte demandante, con la respectiva anotación de no haber sido cancelada la obligación, iii). se sirva levantar las medidas previas decretadas y realizadas dentro del proceso. Asimismo, el Vendedor (Agronegocio), dentro de los cinco (5) días calendario expedirá el paz y salvo al deudor beneficiario del programa, el cual debe indicar que la obligación adquirida con ellos se encuentra cancelada; una vez, sea expedido este documento, debe entregarse dentro del día siguiente, copia al Tercero, para que sea adjuntado al expediente según la obligación a cargo de cada deudor beneficiario del programa.</p>	<p>Tercero – Deudor Beneficiario -Dirección de Cartera, Dirección Jurídica de FINAGRO y Agronegocio.</p>	<p>El Agronegocio se obliga acorde con lo establecido en el Numeral 13.2 de los Términos de Referencia de la invitación pública No. 02 de 2017, a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Presentar memorial de terminación del proceso que se cursa contra el deudor ante el juzgado por la compra de la obligación en vigencia de esta Invitación. Actividad que realizará el Agronegocio cuando el Tercero le comuniqué que se materializó la compra de esa obligación, por esta razón, el Agronegocio (vendedor) en el término de cinco (5) días calendario, al recibo de esta comunicación, debe presentar la solicitud de terminación del proceso judicial al juzgado. 2. El Agronegocio debe entregar el paz y salvo de la obligación al deudor beneficiario cuando se materialice la compra de la obligación. Asimismo, debe entregar copia del documento al Tercero, para que éste la adjunte al expediente de cada deudor beneficiario. <p>El Tercero presentará a la Dirección de Cartera de FINAGRO el informe con los respectivos soportes de terminación de los procesos de cobro jurídico, para darle traslado a la Dirección Jurídica de la Entidad, quien se encargará de verificar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, si efectivamente el proceso jurídico terminó.</p>	<p>La presentación del memorial solicitando la terminación del proceso por parte del Agronegocio, se realizará una vez FINAGRO comunique al TERCERO que la documentación que respalda la nueva obligación del deudor, cumple con todos los requisitos para la compra por parte del programa FONSA.</p> <p>Este proceso se surte cuando se materialice la compra de la cartera del respectivo deudor, previa información de FINAGRO.</p>
Legalización de operaciones.	Recepción de los Títulos Valores, Documentos e Información.	<p>Para la entrega de estas carpetas (expedientes), el TERCERO remitirá, en atención a los procedimientos y protocolos establecidos por FINAGRO y según las normas archivística y el transporte de títulos, toda la documentación de cada deudor para su custodia, en las fechas establecidas entre FINAGRO y EL TERCERO y lo establecido en los términos de referencia y sus anexos. Además, se remitirán las bases de datos de los beneficiarios que reunieron los requisitos establecidos para la materialización. Para el programa se entiende por materialización de la cartera, cuando se registra la nueva obligación como acreencia del programa, previo al cumplimiento de todos los requisitos establecidos por FINAGRO, como administrador del FONSA.</p> <p>Por tal, el Agronegocio presentará la factura o cuenta de cobro, en la medida que FINAGRO materialice las compras de las obligaciones que cumplen con las exigencias establecidas en este proceso.</p>	<p>Tercero – Dirección de Cartera de FINAGRO.</p>	<p>La entrega de estos documentos se realizará atendiendo las normas archivísticas y a lo establecido en el anexo No. 3 de los términos de referencia, en las fechas establecidas y acordadas entre el Tercero y FINAGRO.</p> <p>Una vez FINAGRO reciba la totalidad de los documentos relacionados en el Anexo 3 y el Supervisor de este contrato dé su visto bueno, se entenderá surtido el proceso de entrega documental.</p>	<p>Esta actividad debe contar con el visto bueno del Supervisor del contrato.</p>
Pagos	Al Tercero	<p>El valor del contrato será cancelado al contratista en mensualidades vencidas, previo visto bueno del supervisor, según las actividades efectivamente realizadas por este y el valor establecido para cada una de ellas en la oferta de servicios. Por ende, el Tercero presentará la factura o cuenta de cobro, según corresponda, anexando los respectivos soportes para su pago y cumpliendo con los requisitos para este según los términos de referencia y el contrato que se suscriba.</p>		<p>Las cuentas de cobro o facturas, según corresponda, deberá presentarlas el tercero a FINAGRO, para que el Supervisor del contrato de el visto bueno de la misma según las actividades efectivamente cumplidas, lo anterior, en virtud a los informes y documentos conexos que soportan la compra de las obligaciones .</p>	<p>Se realizan los pagos según los términos y requisitos establecidos en el contrato a suscribir entre el tercero y Finagro.</p>

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C
REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE DEL OFERENTE
NIT.