

**ANEXO OPERATIVO**

**Este Anexo Operativo establece los requisitos y condiciones que deben surtirse para realizar la compra de la cartera ofrecida por los establecimientos de comercio habilitados dentro del marco de la invitación pública N°. 02 de 2017. Contienen las actividades para la validación, de la información, recolección, verificación y elaboración de los documentos que correspondan, que soportan la compra de dicha cartera.**

Actividad	Entregable	Condiciones del entregable	Responsable	ANS (Acuerdo de nivel de servicios).	Observaciones
<p align="center"><b>Formalización Legal y Operativa para la Materialización de la Compra de Cartera Pasivos No financieros.</b></p>	<p align="center"><b>Pagaré y carta de instrucciones</b></p>	<p>FINAGRO entregará el formato del Pagaré junto con su respectiva Carta de Instrucciones debidamente pre numerados, para suscripción del deudor y deudor solidario (cuando aplique) y verificación de EL TERCERO, quien una vez validado el cumplimiento de los requisitos de estos documentos, lo devolverá a FINAGRO en las condiciones establecidas para el efecto.</p> <p>REQUISITOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Suscrito por el deudor.</li> <li>Suscrito por codeudor (Cuando aplique).</li> <li>Suscibir carta de instrucciones, tanto el deudor como el codeudor (en los casos que aplique).</li> <li>Anexar copia legible del documento de identificación del deudor y del codeudor (cuando aplique).</li> <li>Cuando el deudor no sabe leer ni escribir, o se encuentre en imposibilidad física, deberá hacerlo a través de un tercero que actuará en su nombre como representante, con poder debidamente otorgado ante notaria, en el cual, conste en la antefirma que actúa en su representación o por poder. 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.</li> <li>Realizar presentación personal con reconocimiento de firma ante Notario sobre ambos documentos, los deudores, codeudores (en el caso que aplique) y/o terceros autorizados a través de poder debidamente diligenciado en notaria, con reconocimiento de firma.</li> </ol>	<p align="center">El Tercero – Dirección de Cartera de FINAGRO</p>	<p>Suscrito el contrato con el Tercero encargado de la recolección, verificación y validación de los documentos que soportan esta compra de cartera, el TERCERO deberá presentar cada diez (10) días calendario un informe detallado a FINAGRO de los deudores de los Agronegocios, posibles beneficiarios que se han gestionado y los que cumplen los requisitos y que se han, según lo estipulado en los términos de referencia de esta contratación.</p>	<p>Prevía citación de los posibles deudores beneficiarios, realizada por el tercero, a través de la información de contacto suministrada por FINAGRO y confirmada por el Agronegocio, se procederá a la suscripción del título valor junto con su respectiva carta de instrucciones por parte de los posibles beneficiarios deudor – codeudor, en los casos que hubiese lugar.</p>
	<p align="center"><b>Formulario de Información Básica –FIB y proceso de conocimiento del cliente</b></p>	<p>En la fecha y hora establecidas por el Tercero, los deudores y codeudores (en los casos que 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 &gt; Normas &gt; 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Suscrito por el deudor.</li> <li>Suscrito por codeudor (Cuando aplique).</li> <li>Colocación de la huella dactilar.</li> <li>Aportar los documentos solicitados en el Formato (Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2017 y al 30 de junio de 2018 del deudor y codeudor, cuando aplique).</li> <li>Concepto, nombre, identificación y firma de la persona en representación del Tercero, que realizó la entrevista de conocimiento del cliente y verificación de información.</li> <li>Autorización para ser consultados en las centrales de riesgos.</li> </ol>		<p>Suscrito el contrato <u>para la recolección, verificación y validación de los documentos que soportan esta compra de cartera</u>, el Tercero informará a los posibles deudores beneficiarios, el lugar, el día y la hora para el desarrollo del diligenciamiento del Formulario de Información Básica – FIB, y los documentos que deben entregar como soporte de la información requerida en el formulario. Para los deudores o codeudores (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, del deudor y del codeudor cuando lo amerite. Igualmente, cada diez (10) días calendario, el TERCERO presentará a FINAGRO, un informe detallando el listado de los deudores beneficiarios de esta compra que se han gestionado y de los que cumplen con los requisitos establecidos en esta etapa del proceso.</p>	<p>La entrevista para conocimiento del cliente, será realizada de forma individual y personalizada, teniendo como base el vínculo del deudor con el Agro negocio y su relación como posible beneficiario del programa FONSA .</p>
	<p align="center"><b>Estudio de Títulos</b></p>	<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 codeudor, entregarán la documentación (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. Una vez el bien inmueble ofrecido en garantía, cumpla con las exigencias en esta etapa del proceso, el TERCERO informará a FINAGRO para que se encargue de la gestión para la realización del Avalúo para continuar con la constitución de la garantía hipotecaria según el modelo establecido por FINAGRO.</p> <p>REQUISITOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>El inmueble objeto de gravamen podrá estar ubicado en el sector rural o urbano.</li> <li>Quien solicite el gravamen deberá ostentar el derecho real de dominio.</li> <li>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, para bienes ubicados en el sector rural el valor de obligación / capital, no podrá ser superior al 60% del avalúo del porcentaje de propiedad de quien constituya el gravamen.</li> <li>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 y el 60% del valor comercial del avalúo de bienes ubicados en el sector rural.</li> <li>No deberá existir ninguna limitación al derecho real de dominio o condiciones resolutorias expresas o tácitas.</li> <li>Paz y salvo de bien a hipotecar de gravámenes, tasas e impuestos.</li> <li>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 diez (10) años; es decir 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.</li> </ol>	<p align="center">El Tercero - Dirección de Cartera – Dirección Jurídica de FINAGRO</p>	<p>Suscrito el contrato con el Tercero, éste presentará un informe detallado con los soportes requeridos para la legalización y posterior materialización de la obligación, a la Dirección de Cartera de FINAGRO, cada diez (10) días, teniendo en cuenta que:</p> <p>i). Cuando se trate de obligaciones cuyo capital se encuentre entre \$1 y \$20.000.000 millones de pesos, se soportarán con Pagaré y su respectiva carta de instrucciones debidamente suscrito por el deudor, el FIB diligenciado por el deudor y validado por el tercero, anexando copia ampliada y legible del documento de identificación del deudor, junto con los documentos soportes a que haya lugar, entre estos están estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2017 y a 30 de junio de 2018. ii). Cuando las obligaciones cuyo capital se encuentre entre \$20.000.001 y \$60.000.000,00, se respaldará la nueva obligación con pagaré debidamente suscrito por el deudor y codeudor, quien debe cumplir con los requisitos establecidos para su aceptación, entre estos, estar bancarizado y sin reportes negativos ante las centrales de riesgos, asimismo adjuntará el FIB que debe ser diligenciado por el codeudor, y validado por el tercero, anexando copia ampliada y legible de los documentos de identificación, y demás documentos soportes a que haya lugar. iii). Cuando las obligaciones cuyo saldo de capital superen los 60 millones de pesos deben ser respaldadas con garantía hipotecaria, y aquellas cuyo saldo de capital se encuentre entre 20.000.000 y 60.000.000 millones de pesos pueden ser respaldadas con garantía hipotecaria, cuando así lo determine el deudor, tal como lo establecen los términos de referencia de la Invitación Pública No. 02 de 2017 y además deberán respaldarse las nuevas obligaciones con pagaré junto con su respectiva carta de instrucciones y, el FIB debidamente diligenciados tanto por el deudor como el codeudor. Igualmente, el informe debe incluir el estudio de títulos y el respectivo avalúo remitido por FINAGRO del bien ofrecido en garantía, para la aprobación de FINAGRO, y posterior elaboración de la minuta de hipoteca. es de anotar que este informe, el Tercero deberá presentarlo en medio físico y digital.</p> <p>Recibida la información y documentos remitidos por el Tercero, la Dirección de Cartera, remitirá a la Dirección Jurídica éstos para que realicen un check list de la información presentada, en un lapso de tiempo de diez (10) días hábiles.</p>	<p>La información entregada por el Tercero a la Dirección de Cartera de FINAGRO, será trasladada a la Dirección Jurídica, quienes procederán a verificar el cumplimiento del check list establecido para este proceso, acorde con los requisitos exigidos para la legalización y posterior materialización.</p>

**ANEXO OPERATIVO**

**Este Anexo Operativo establece los requisitos y condiciones que deben surtirse para realizar la compra de la cartera ofrecida por los establecimientos de comercio habilitados dentro del marco de la invitación pública N°. 02 de 2017. Contienen las actividades para la validación, de la información, recolección, verificación y elaboración de los documentos que correspondan, que soportan la compra de dicha cartera.**

Actividad	Entregable	Condiciones del entregable	Responsable	ANS (Acuerdo de nivel de servicios).	Observaciones
<b>Formalización Legal y Operativa para la Materialización de la Compra de Cartera Pasivos No financieros.</b>	<b>Constitución de las Garantías Hipotecarias</b>	<p>FINAGRO dará su aprobación sobre los documentos presentados por el TERCERO, para que éste proceda con la constitución de la garantía hipotecaria, 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>La garantía hipotecaria debe cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>REQUISITOS:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La hipoteca deberá ser constituida en primer grado, abierta y sin límite de cuantía.</li> <li>2. Su constitución deberá ser en favor de FINAGRO como administrador del FONSA.</li> <li>3. Se deberá aportar primera copia con mérito ejecutivo de la escritura pública de constitución de la hipoteca.</li> <li>4. Original de certificado de libertad y tradición donde conste la anotación respectiva de constitución de la garantía en favor de FINAGRO como administrador del FONSA, con vigencia no inferior a diez (10) días calendario.</li> <li>5. Se deberá anexar el recibo de pago cancelado, de los impuestos del inmueble, y demás conceptos que se desprendan de la constitución de la garantía.</li> <li>6. Informe de avalúos comerciales realizado por un profesional registrado ante FEDELONJAS.</li> <li>7. Concepto jurídico final respecto a la información y documentos conexos que soportan la constitución de la garantía y la compra de obligación a materializar.</li> </ol> <p>Constituida la garantía hipotecaria por parte del Tercero, conforme lo establecen los Términos de Referencia de la Invitación Pública No. 02 de 2017 y sus adendas, previa validación realizada por FINAGRO; el Tercero procederá con la conformación de expediente único por deudor (Pagaré (s), su carta de Instrucciones, copia legible del (os) documento (s) de identificación del deudor – codeudor; el Formulario (s) de Información Básica – FIB del deudor – codeudor y la documentación conexa, entre otros), para su remisión a FINAGRO a la Dirección de Cartera. Recibido los documentos, FINAGRO a través de la Dirección Jurídica, dará visto bueno sobre los documentos que soportan la constitución de la garantía hipotecaria</p> <p>De existir objeción sobre el documento de constitución de garantías, FINAGRO a través de la Dirección de Cartera informará al EL TERCERO las observaciones a que haya lugar, para que éste comunique 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.</p>	El Tercero – Deudor – Dirección de Cartera – Dirección Jurídica FINAGRO	<p>Aprobada la información por parte de FINAGRO, se entregará al Tercero para que éste proceda a la constitución de las garantías hipotecarias. Actividad a desarrollar dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo de ésta información.</p> <p>Una vez se Constituya la garantía hipotecaria, el Tercero entregará los expedientes de los deudores beneficiarios a FINAGRO, con la documentación exigida, que soporta la nueva obligación adquirida con el FONSA. Esta entrega se realiza en la medida que se protocolicen la constitución de garantías hipotecarias.</p> <p>La Dirección Jurídica de FINAGRO en caso de encontrar objeción respecto a los documentos que soportan la constitución de garantía hipotecaria, remitirá a la Dirección de Cartera las observaciones a que haya lugar.</p> <p>De manera inmediata, la Dirección de Cartera dará traslado mediante comunicación escrita al Tercero de estas observaciones, quien en un término de 5 días calendario informará al deudor para que éste proceda con las respectivas subsanaciones.</p>	<p>El tercero entregará la información y documentos que soportan la constitución de las garantías hipotecarias a la Dirección de Cartera, quien, a su vez, dará traslado inmediatamente a la Dirección Jurídica.</p> <p>Cumplida las exigencias establecidas en esta etapa del proceso de compraventa de cartera no financiera (Invitación Pública No. 02 de 2017), el Tercero, entregará los expedientes de los deudores beneficiarios de esta compra junto con los documentos conexos que la soportan.</p>
	<b>Gestión de terminación de procesos judiciales.</b>	<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 PAGO TOTAL de las obligaciones demandadas. ii), que sean entregados los títulos consignados a la parte demandante, como pago de la obligación demandada. iii), se sirva levantar las medidas previas decretadas y realizadas dentro del proceso. Asimismo, el Vendedor (Agronegocio), dentro de los cinco (5) días 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 de la obligación a cargo de cada deudor beneficiario del programa.</p>	Agronegocio (vendedor) – Tercero – Dirección de Cartera y Dirección Jurídica.	<p>El Agronegocio se obliga a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentar el memorial de terminación del proceso que se curse contra el deudor ante el juzgado, por la nueva compra que se surte en este proceso, al juzgado. Actividad que realizará el Agronegocio, una vez el Tercero materialice la obligación, podrá exigirle al vendedor que en un término de cinco (5) días al recibo de este informe, presente al juzgado, dicha solicitud.</li> <li>2. Entregar paz y salvo de la obligación al deudor beneficiario de esta compra de cartera, una vez, se materialice y legalice la obligación con el programa de compra de cartera. Asimismo, entregará copia al Tercero, quien la adjuntará al expediente de cada deudor beneficiario.</li> </ol> <p>Cada vez que se reciba un bloque, tanda o grupo de documentos que respalden una cantidad de operaciones, el Tercero pasará el reporte al Agronegocio, para que ésta proceda con la elaboración del memorial de terminación del proceso, y lo presente al respectivo juzgado.</p> <p>Asimismo, terminado el proceso, procederá el Agronegocio a expedir el paz y salvo de la obligación a favor del beneficiario, haciendo entrega del documento en físico al deudor, con copia al Tercero, para que éste lo adjunte como documento soporte en el expediente del deudor beneficiario.</p> <p>El TERCERO presentará a FINAGRO el informe con los respectivos soportes de terminación del proceso de cobro jurídico. La Dirección de Cartera trasladará a la Dirección Jurídica esta información, para que verifique dentro de 30 días hábiles, que efectivamente el proceso jurídico termine,</p>	<p>La presentación del memorial solicitando la terminación del proceso por parte del Agronegocio, se realizará una vez FINAGRO comunique al AGRO NEGOCIO y al Tercero que la documentación que respaldará la nueva obligación del deudor, cumple con todos los requisitos para la compra de la obligación por parte del programa FONSA.</p> <p>Este proceso se surte cuando quede en firme la compra de la cartera del respectivo deudor.</p>

**ANEXO OPERATIVO**

**Este Anexo Operativo establece los requisitos y condiciones que deben surtirse para realizar la compra de la cartera ofrecida por los establecimientos de comercio habilitados dentro del marco de la invitación pública N°. 02 de 2017. Contienen las actividades para la validación, de la información, recolección, verificación y elaboración de los documentos que correspondan, que soportan la compra de dicha cartera.**

Actividad	Entregable	Condiciones del entregable	Responsable	ANS (Acuerdo de nivel de servicios)	Observaciones
Legalización de operaciones y pago.	Validación de Información de cliente, Consulta de Listas Inhibitorias y recepción de los Títulos Valores, Documentos e Información	<p>Una vez recolectada por el Tercero toda la información necesaria para la presentación de las obligaciones crediticias para su materialización y posterior legalización, deberá remitir cada 20 días calendario ante FINAGRO, el listado de los deudores que cumplieron los requisitos, junto con el expediente que contiene los documentos que soportan la compra. Para la entrega de estos expedientes el Tercero remitirá, en atención a los procedimientos establecidos por FINAGRO y, según la norma archivísticas, toda la documentación de cada deudor para su custodia. Con la información recibida, FINAGRO procederá con la consulta en listas clasificadas, con el propósito de verificar lo pertinente sobre los deudores y codeudores, cuando así lo amerite. Así mismo, procederá con las validaciones que considere pertinentes.</p> <p>En las fechas acordadas entre FINAGRO, EL VENDEDOR y EL TERCERO, se remitirán a FINAGRO, las bases de datos de los posibles beneficiarios que reunieron los requisitos establecidos para la materialización.</p> <p>Realizadas las validaciones del caso, FINAGRO informará al VENDEDOR (Agronegocio), la viabilidad para la radicación de las cuentas de cobro y los anexos establecidos en el contrato, en las instalaciones de FINAGRO, sobre el valor de aquellas obligaciones que cumplieron los requisitos en cada entrega o remisión.</p> <p>En el evento en que alguna de las obligaciones ofrecidas en venta, no llegasen a cumplir los requisitos establecidos, FINAGRO informará al VENDEDOR dentro de los criterios de reserva de la información, las razones por las cuales desiste de su compra.</p>	Dirección de Cartera de FINAGRO – Dirección Jurídica – Tercero	<p>Cada treinta (20) días calendario, el Tercero presentara un informe detallado a la Dirección de Cartera de FINAGRO con los respectivos expedientes, quien se encargará de realizar la consulta en las listas clasificadas de los deudores – codeudores (cuando haya lugar a éste). Corroborada esta información, procederá a la materialización y posterior legalización de la compra.</p> <p>El Tercero, hará entrega de los expedientes de cada deudor e información que soporta la compra de la cartera materializada y legalizada a FINAGRO para su custodia.</p>	El Tercero, remitirá la información en medio físico y digital, cada 20 días, calendario cumpliendo con la normatividad vigente respecto a la confidencialidad.
	Legalización de la compra	Una vez legalizada la totalidad de la compra de la cartera que cumpla con los requisitos exigidos para su materialización y posterior legalización, el Tercero, podrá presentar la factura de cobro soportada con los documentos exigidos por FINAGRO y el informe final con el respectivo visto bueno del supervisor de este contrato.	Tercero – Agronegocio – Dirección de Cartera de FINAGRO	<p>Entregados los expedientes de cada deudor beneficiario de esta compra de cartera junto con el informe final a FINAGRO para su custodia, previo visto bueno de recibo a satisfacción, el Tercero dentro del día siguiente, podrá radicar la factura o cuenta de cobro, adjuntando los soportes respectivos para ello.</p> <p>Asimismo, lo hará el Vendedor (Agronegocio), una vez FINAGRO le comunique, cuáles fueron las obligaciones de los deudores que se benefician de esta compra, procederá a realizar el respectivo pago de cada obligación adquirida por el programa FONSA cumpliendo el procedimiento administrativo implementado para el pago a contratistas, se girará el valor reconocido como el precio de compra de la cartera, a la cuenta bancaria informada por el Agronegocio para este fin.</p>	Se realizarán los pagos según los términos establecidos en el contrato.

Nombre Director de Cartera FINAGRO.  
C.C  
SUPERVISORA DEL CONTRATO  
FINAGRO  
NIT. 800.116.398-7

C.C  
REPRESENTANTE LEGAL  
EL CONTRATISTA  
NIT: