

CORPORACIÓN BANANERA NACIONAL, S.A.

**MANUAL DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
SOBRE LA GESTIÓN DE CRÉDITO DE CORBANA, S.A.**

ÍNDICE

CONTROL DE VERSIONES	3
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 1.- Objetivo.....	4
Artículo 2.- Alcance.....	4
CAPÍTULO II.- RECEPCIÓN Y ANÁLISIS DE SOLICITUDES DE CRÉDITO	4
Artículo 3.- Recepción de la solicitud de crédito.....	4
Artículo 4.- Revisión de requisitos	5
Artículo 5.- Análisis de solicitudes de crédito	5
Artículo 6.- Condiciones generales de los créditos	6
Artículo 7.- Condiciones para formalizar los créditos.....	8
CAPÍTULO III.- DE LAS GARANTÍAS	9
Artículo 8.- Generalidades.....	9
Artículo 9.- Aceptación y valoración de las garantías.....	10
Artículo 9.1.- Hipotecas	11
Artículo 9.2.- Cédulas hipotecarias	11
Artículo 9.3.- Fideicomiso de garantía	12
Artículo 9.4.- Garantía prendaria	17
Artículo 9.5.- Garantía fiduciaria	18
Artículo 10.- Aseguramiento de bienes en garantía.....	22
Artículo 11.- Devolución y liberación de garantías.....	24
CAPÍTULO IV.- DE LA FORMALIZACIÓN Y DE LOS DESEMBOLSOS	24
Artículo 12.- Formalización.....	24
Artículo 13.- Giro de fondos y justificación de desembolsos	25
CAPÍTULO V.- OTRAS DISPOSICIONES	27
Artículo 14.- Sobre el expediente de crédito.....	27
Artículo 15.- Sobre el seguimiento de las condiciones de los créditos.....	28
Artículo 16.- Sobre el seguimiento de garantías vigentes y adjudicadas.....	28
Artículo 17.- Derogatoria.....	29
Artículo 18.- Vigencia de las normas y procedimientos	30

CONTROL DE VERSIONES

Fecha de actualización	Órgano de aprobación	Documento de aprobación	Impresión/Digital
22-02-2023	Gerencia General de CORBANA, S.A.	Versión inicial de referencia aprobada según autorización de documento CORBANA-SCRE-FPP-NRM-001-2023 del 24 de abril de 2023.	Digital

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objetivo

Este manual establece las normas y procedimientos que en conjunto con las políticas de crédito y las fichas de producto se deben aplicar en la concesión, modificación, supervisión y recuperación de créditos del Fondo de Préstamos a Productores, sin menoscabo de cualquier otra normativa o procedimiento que complementariamente establezca la Junta Directiva, la Gerencia General o la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos.

Artículo 2.- Alcance

Las disposiciones de este manual deben aplicarse en el trámite de las solicitudes de créditos nuevos y/o modificación de las operaciones vigentes del Fondo de Préstamos a Productores, así como en las diferentes gestiones administrativas necesarias para lograr el control y la recuperación efectiva de los recursos prestados.

CAPÍTULO II.- RECEPCIÓN Y ANÁLISIS DE SOLICITUDES DE CRÉDITO

Artículo 3.- Recepción de la solicitud de crédito

Las solicitudes de crédito deben ser remitidas a la Jefatura de la Sección de Crédito, Ingresos y Egresos u órgano superior de la administración de CORBANA, S.A., estas serán asignadas por parte de dicha jefatura a uno de los Analistas de Crédito para que proceda con el trámite correspondiente.

El Analista de Crédito que haya sido designado, deberá revisar la solicitud y remitir al solicitante el formulario de solicitud de crédito vigente, el formulario de autorización para consultar la información disponible en el Centro de Información Crediticia para Oferentes de Crédito (CICOC), cualquier otro formulario que se implemente, así como la ficha de producto que mejor se ajuste a sus necesidades, en la cual se establecen las características y los requisitos que deben ser presentados para realizar el trámite de análisis del financiamiento.

Artículo 4.- Revisión de requisitos

Antes de iniciar el estudio de una solicitud de crédito, el Analista de Crédito deberá revisar que el solicitante se encuentra al día con sus compromisos y obligaciones con CORBANA, S.A. y con la Caja Costarricense de Seguro Social (C.C.S.S.). En caso de que no se encuentre al día, el productor debe incorporar en su solicitud el planteamiento que regularice dicha situación.

Si se considera necesario, se podrá solicitar a la C.C.S.S. un estado de cuenta del productor solicitante o verificar su condición ante esta entidad mediante los medios que para tales efectos se tenga a disposición.

A partir de la recepción de la solicitud y de sus requisitos completos, se verificará la correcta presentación de éstos.

Artículo 5.- Análisis de solicitudes de crédito

El análisis de la solicitud de crédito, se iniciará de forma ordenatoria cuando se hayan presentado los requisitos completos.

El Analista de Crédito es el responsable de verificar que toda la información requerida para el análisis de crédito se haya presentado en forma completa y correcta.

El informe de análisis de crédito deberá reunir la siguiente información:

1. Datos generales del cliente.
2. Representantes legales.
3. Distribución del capital social.
4. Antecedentes.
5. Comercialización.
6. Situación agronómica.
7. Plan de inversión.
8. Análisis financiero.
9. Flujo de caja.
10. Historial crediticio con CORBANA, S.A.
11. Límites de cartera.
12. Garantías (muebles o inmuebles y/o fianzas).

13. Conclusiones.

14. Recomendaciones.

15. Cualquier otra información que se considere pertinente de ser conocida por el nivel de resolución que corresponda para cada tipo de crédito.

Esta estructura no aplica para las solicitudes de crédito que formen parte de líneas especiales y/o autónomas, donde privarán las disposiciones específicas para estos productos.

Para el caso de las líneas de crédito abiertas, para la aprobación de un préstamo adicional se deberá elaborar un informe en el cual se establezcan datos generales del cliente, antecedentes de la línea de crédito, situación agronómica, plan de inversión, flujo de caja, análisis de la garantía, conclusiones y recomendaciones, y cualquier otra información que se considere pertinente de ser conocida por el nivel de resolución que corresponda en cada caso.

Artículo 6.- Condiciones generales de los créditos

El Analista de crédito deberá incluir en el informe de análisis de crédito las siguientes condiciones, las cuales deberán ser aceptadas por el solicitante del crédito, la Sección de Crédito, Ingresos y Egresos velará que se cumplan a lo largo del plazo del crédito:

- a) Supervisión técnica y financiera por parte de CORBANA, S.A. o quien ésta convenga, cada vez que se crea pertinente.
- b) Compromiso formal de mantener un adecuado paquete tecnológico para la atención de la unidad productiva durante el plazo del crédito.
- c) Compromiso de pago oportuno y completo de sus obligaciones, así como de administrar las unidades productivas en forma eficiente, de manera que, si se comprueba ineficiencia o irregularidades en la administración o aplicación de los recursos producto de la venta de banano o que de alguna manera se desvíen los recursos otorgados mediante crédito para fines distintos, se tendrá por vencido anticipadamente el plazo, sin que el deudor y sus garantes puedan reclamar sus beneficios.
- d) Compromiso formal de que si durante la vigencia del crédito otorgado por CORBANA, S.A. decidiere acogerse a un concurso de acreedores o cualquier otra figura jurídica que conlleve el atraso o no pago de esa operación, solicitará autorización previa por escrito de esta Corporación.

- e) Compromiso formal de privar la atención de las deudas contraídas con CORBANA S.A., sobre las actuales o adquiridas en un futuro, durante el plazo del crédito.
- f) Atender regularmente los compromisos que mantiene en CORBANA, S.A.
- g) Las deudas contraídas actualmente y en un futuro con entidades que pertenezcan o llegaren a pertenecer al mismo grupo de interés económico o con socios, serán de carácter subordinado, es decir, su atención estará sujeta a que el proyecto genere excedentes de flujo de caja, siempre y cuando se atienda oportuna y correctamente los otros pasivos y el paquete tecnológico que requiere la finca.
- h) Consentir y aceptar todas y cada una de las disposiciones establecidas mediante políticas, normas y procedimientos que en materia de crédito CORBANA, S.A. defina, así como las directrices emanadas por la Junta Directiva de CORBANA, S.A.
- i) Presentar información financiera intermedia (balance de situación, estado de resultados y balance de comprobación detallado) cada vez que CORBANA, S.A. lo solicite, firmada por el contador y el representante legal.
- j) Presentar anualmente, a más tardar tres meses después del cierre fiscal, los estados financieros auditados, durante todo el plazo de vigencia del crédito otorgado.
- k) Mantener vigente durante el plazo del crédito, las pólizas que se hayan constituido sobre los bienes dados en garantía, debiéndose mantener a CORBANA, S.A. como beneficiario en su condición de acreedor del crédito otorgado.
- l) En caso de que el deudor, pierda la condición de empresa agraria productora de banano, se adicionará a la tasa de interés corriente y a la tasa de interés moratorio que se esté cobrando dos puntos porcentuales.
- m) Informar a CORBANA, S.A. sobre la intención de endeudamientos adicionales, cuando estos se originen por el planteamiento de solicitudes de crédito ante cualquier entidad financiera.
- n) La eventual ejecución de la garantía ofrecida para el respaldo de un crédito implicará el vencimiento anticipado de las otras operaciones de crédito de esa compañía y de cualquier otra que mantenga operaciones vigentes, respaldadas con esa misma garantía.
- o) CORBANA, S.A. podrá declarar por vencidas anticipadamente las operaciones de crédito en el caso de que se presente una ejecución judicial de los bienes dados en garantía por parte de terceros.

- p) Mantenerse al día en el pago del impuesto de ley N° 9428 Impuesto a las Personas Jurídicas y presentar los comprobantes de pago de este impuesto cada vez que CORBANA, S.A. los solicite, así como cualquier otro impuesto que surja en el futuro y que, por recomendación de la Sección Legal de CORBANA, S.A., deba atenderse y mantenerse al día.
- q) En caso de existir cualquier diferencia de más, entre el monto girado y el monto del pago final que se realice por concepto de costos de formalización, esta deberá ser cancelada por el productor ya sea de forma directa o a través del pago para la atención del crédito en un plazo no mayor a cinco días hábiles.
- r) Compromiso formal del representante legal de aportar los recursos financieros necesarios para mantener la viabilidad del proyecto de acuerdo con las proyecciones del flujo de caja que sustentan la aprobación del financiamiento.

La Sección de Crédito, Ingresos y Egresos, la Sección Legal de CORBANA, S.A. y sus órganos resolutorios podrán adicionar condiciones específicas o modificar parcial o totalmente las condiciones indicadas, cuando así se requiera para efectos de garantizar un control óptimo de las operaciones de crédito que se otorguen.

Artículo 7.- Condiciones para formalizar los créditos

El Analista de crédito deberá incluir en el informe de análisis de crédito las siguientes condiciones para formalizar los créditos debidamente aprobados y comunicados:

- a) En los casos con garantía fiduciaria el productor beneficiario deberá presentar fotocopia de la cédula de identidad de los fiadores o del representante legal de éstos, en caso de personas jurídicas.
- b) En el caso de garantías hipotecarias y fideicomisos de garantía, deberá presentar la certificación de estar al día en el pago del impuesto a los bienes inmuebles y servicios municipales y, en el caso de garantías prendarias, los documentos que demuestren que el bien mueble ofrecido se encuentra al día en el pago del derecho de circulación, impuestos, multas e infracciones, según corresponda. En casos especiales autorizados por la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos se podrá recibir dicha documentación por correo electrónico dirigido al Analista de crédito responsable del caso.
- c) En caso de no poder presentar la certificación de estar al día en el pago del impuesto a los bienes inmuebles y servicios municipales, el representante legal de la empresa solicitante

deberá presentar de manera escrita la justificación de peso que imposibilita la presentación del documento y deberá presentar algún comprobante de pago que demuestre que se encuentra al día.

- d) En caso de existir embargos o anotaciones sobre los bienes ofrecidos en garantía deberán presentarse los levantamientos correspondientes.
- e) Que, al momento de formalizar, la situación legal del bien ofrecido en garantía no refleje situación alguna que imposibilite o dificulte la aceptación y eventual formalización de las garantías que respaldarían el crédito.
- f) Estar al día en la atención de los saldos que reflejan las carteras de cuentas por cobrar de CORBANA, S.A. (créditos, servicios e impuestos) o haber presentado una propuesta de arreglo de pago que deberá ser aprobada por la administración de CORBANA, S.A.
- g) La formalización será tramitada por la Sección Legal de CORBANA, S.A., por lo que el productor beneficiario deberá presentar cualquier requisito adicional que a juicio de esa instancia se requiera para proceder con la respectiva formalización y asumir los costos de formalización que correspondan, los cuales serán indicados por la Sección Legal. En el caso de contratos de préstamo y contrato de prenda, la Sección Legal deberá indicar el monto de los timbres a cancelar, debiéndose incorporar en el plan de inversión del crédito y ser cancelados oportunamente junto con los costos de inscripción de otras garantías en caso de existir, siempre que el productor solicitante no haya manifestado su interés en aportar los costos de formalización mediante depósito previo a la formalización.

La Sección de Crédito, Ingresos y Egresos, la Sección Legal de CORBANA, S.A. y sus órganos resolutorios podrán adicionar cualquier otra condición para formalizar o modificar parcial o totalmente las condiciones indicadas, cuando así se requiera según el análisis de crédito efectuado.

CAPÍTULO III.- DE LAS GARANTÍAS

Artículo 8.- Generalidades

Los Analistas de Crédito deben proyectar que los préstamos se paguen con los fondos generados por las empresas prestatarias a partir de los recursos que genere su operación durante el plazo del crédito (flujo de caja).

Corresponde a la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos y a los Analistas de Crédito designados a cada caso particular, la verificación del estado, valor, solvencia, existencia material y jurídica y suficiencia de los bienes muebles e inmuebles que reciba CORBANA, S.A. en garantía a partir del estudio de registro que elabore la Sección Legal de CORBANA, S.A. y del avalúo que realice un perito valuador; además, en caso de existir alguna otra operación de crédito que se encuentre respaldada con la misma garantía, deberán verificar su cumplimiento en cuanto a condiciones y pago.

La Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos y los Analistas de Crédito designados deberán aportar a los Órganos de Aprobación correspondientes, su punto de vista técnico en cuanto a la determinación y exigencia de las garantías necesarias para asegurar la recuperación del crédito a otorgar por parte de CORBANA, S.A.

Corresponde a la Sección Legal y a los notarios designados, la oportuna formalización de los créditos, y la pronta y correcta inscripción registral de las garantías, así como el envío oportuno a la custodia de valores.

Artículo 9.- Aceptación de las garantías

Cuando se trate de garantía sobre bienes inmuebles, muebles registrables o de bienes que se traspasen a un fideicomiso de garantía, debe presentarse un detalle de las citas de inscripción y/o matrículas, para que la Sección Legal de CORBANA, S.A. realice los estudios necesarios y suficientes que permitan establecer la titularidad de la propiedad y el estado del bien en cuanto a la existencia o no de gravámenes o anotaciones de cualquier naturaleza, así como de condiciones y limitaciones que puedan pesar sobre estos; esta información será consignada en el informe que debe brindar el colaborador que realice el análisis del crédito solicitado.

Si los estudios realizados por la Sección Legal de CORBANA, S.A. muestran que no existe un impedimento legal para que los bienes sean tomados en garantía, se debe solicitar a la Proveduría General de Bienes y Servicios Administrativos la contratación correspondiente para la elaboración del avalúo de los bienes ofrecidos en garantía.

En caso de que se detecte algún impedimento legal para tomar los bienes en garantía, el Analista de Crédito encargado, deberá ponerse en contacto con el solicitante para que proceda con las

gestiones necesarias para solventar dicha situación o, en su defecto, para que valore la posibilidad de otorgar un bien distinto para respaldar el eventual crédito.

Una vez que se reciba el informe de avalúo de los bienes, el Analista de Crédito encargado debe validar que la garantía sea suficiente para respaldar el monto solicitado.

Artículo 9.1.- Hipotecas

La aceptación de una hipoteca se regulará por los siguientes aspectos:

- a) No se tomarán en garantía bienes inmuebles que tengan inscritos o pendientes de inscripción gravámenes por limitaciones, restricciones, reservas o condiciones que representen una limitante a la libre disposición de dichos bienes.
- b) No se tomarán bienes inmuebles en garantía hipotecaria cuando existan grados mayores a favor de los mismos propietarios o de compañías relacionadas, a no ser que éstos se subordinen y cedan a favor de CORBANA, S.A., quedando explícitamente definido en la escritura de constitución de hipoteca.
- c) Se podrá constituir hipotecas de uso múltiple para garantizar una línea de crédito o varias operaciones de crédito con un mismo bien, hasta por un plazo máximo de quince años, de forma tal que el deudor pueda constituir una garantía a favor de CORBANA, S.A. por un plazo mayor al plazo máximo establecido para las distintas modalidades de crédito.

Artículo 9.2.- Cédulas hipotecarias

Las cédulas hipotecarias se podrán aceptar cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Toda cédula hipotecaria que se otorgue como garantía debe ser constituida a favor de CORBANA, S.A. en forma pura y simple. Si esta estuviere constituida, deberá ser endosada a favor de CORBANA, S.A. por el propietario del inmueble o por su legítimo representante.
- b) Podrá tomarse en cualquier grado en el tanto CORBANA, S.A. tenga en garantía los grados anteriores y siempre que no haya hipotecas simples ya inscritas en la finca que la respalda.
- c) En el caso de emitirse cédulas en serie, CORBANA, S.A. debe tomar la serie completa.
- d) Si la cédula hipotecaria devenga intereses, se pueden agregar al título tantos cupones como períodos de intereses se contengan en el plazo. La cédula deberá expresar el número de cupones con el que fue emitida y su respectivo vencimiento.

- e) Deberán otorgarse con fecha de pago vencida o estableciendo una fecha de vencimiento posterior y próxima al acto de formalización de éstas.
- f) Las cédulas hipotecarias, sea que garanticen una o varias operaciones, estarán limitadas en cuanto a su responsabilidad por el 80% del valor facial, considerando, además, lo correspondiente a intereses.
- g) Para aquellos casos en que el valor venal de la finca sea superior al valor facial de las cédulas garantes (aplicando el porcentaje de reserva), y el monto solicitado por el productor sea mayor que el valor facial de las cédulas; deberá formalizarse una hipoteca común, una emisión de cédulas adicionales, respetándose el inciso b), o entregarse garantías adicionales que cubran el monto solicitado.

Artículo 9.3.- Fideicomiso de garantía

El interesado podrá solicitar la suscripción de un contrato de fideicomiso de garantía mediante el cual se traspasen bienes en propiedad fiduciaria, de conformidad con la legislación mercantil.

El traspaso fiduciario de propiedades o bienes podrá aceptarse cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los eventuales prestatarios deberán tener una excelente trayectoria crediticia con CORBANA, S.A. y deberán presentar un mínimo riesgo a criterio de la Corporación de acuerdo con sus estados financieros y con la situación agronómica de sus unidades productivas.
- b) Deberán estar al día en sus obligaciones con la Caja Costarricense de Seguro Social.
- c) Los bienes que se ofrezcan como propiedad fiduciaria deberán estar absolutamente libres de gravámenes y de anotaciones, salvo que estos estén a favor de CORBANA, S.A. o en los términos establecidos en el inciso h) de este artículo y, cuando proceda, debidamente inscritos en el Registro Nacional. Cuando se trate de bienes inmuebles, deberán contar con un plano catastrado válido, vigente e inscrito en el Catastro Nacional.
- d) Cuando se reciban títulos accionarios de capital social como garantía, se formalizará mediante contrato de fideicomiso, debiendo permanecer en custodia del fiduciario tanto los títulos como los libros de registro de accionistas y de asamblea de accionistas de esa empresa. Deberá respaldarse la decisión mediante un análisis elaborado por la Sección de

Crédito, Ingresos y Egresos, el cual, además de la valoración de las acciones, debe tomar en cuenta antecedentes de la compañía (a la que corresponden las acciones), su situación financiera, su condición agronómica, los riesgos por ubicación geográfica, así como cualquier otra variable que se considere relevante para efectos del análisis. CORBANA, S.A. se reserva el derecho de no aceptar las acciones como garantía cuando, aún determinando el valor para éstas, visualice situaciones de riesgo relacionadas con los demás aspectos estudiados. La aceptación de las acciones bajo la figura del contrato de fideicomiso de garantía estará sujeta adicionalmente a las siguientes condiciones:

1. Que las acciones de la compañía que se ofrecen en garantía durante todo el plazo del crédito representen más del 50% de la propiedad de una compañía bananera.
2. Compromiso del propietario de las acciones y del representante legal de la compañía a la que pertenecen las acciones, para realizar los trámites necesarios para que la condición del inciso anterior se mantenga y se ajuste en la proporción otorgada en el caso en el cual se incremente el monto total del capital social de la compañía.
3. Que la compañía bananera cuyas acciones se ofrecen en garantía, sea una empresa en funcionamiento, definida como aquella que presenta un volumen de ventas estable e inversión básica de mantenimiento, con más de 5 años de operación, o que se encuentre en una fase de expansión o crecimiento, definida como aquella que requiere de inversión para aumentar su capacidad productiva. Como parte de esta última fase sólo se aceptarán aquellas compañías bananeras que desarrollen renovaciones de áreas, siempre y cuando estas no superen el 10% del área productiva de la finca.
4. Que la compañía bananera, cuyas acciones se ofrecen en garantía, sea propietaria directa de la unidad productiva de banano.
5. Que la garantía de acciones que se ofrece constituya una garantía complementaria, siendo por lo tanto requisito fundamental para respaldo de un crédito, el otorgamiento en primera instancia de una garantía constituida mediante hipoteca común, cédulas hipotecarias o fideicomiso de garantía sobre un bien inmueble, que cubra al menos el 50% del monto del crédito solicitado.
6. Que el endeudamiento total de la compañía a la que pertenecen las acciones que se toman en garantía, no sea superior a USD 9.000,00 por hectárea sembrada, debiendo solicitar autorización especial a CORBANA, S.A. cuando pretenda vender bienes

- inmuebles de su propiedad o suscribir nuevos endeudamientos, en este último caso, cuando ese nuevo endeudamiento se respalde con bienes inmuebles que le pertenecen.
7. Que la recuperación del crédito otorgado se impute en primera instancia al valor de responsabilidad asignado al contrato de fideicomiso de garantía sobre acciones.
 8. Compromiso del representante legal de la compañía a la que se le otorga el crédito y de la garante, para que anualmente aporten los estados financieros auditados y una declaración jurada de deudas de la compañía a la que pertenecen las acciones ofrecidas en garantía, con la finalidad de que CORBANA, S.A. realice un análisis financiero, reservándose esta última el derecho de solicitar la sustitución de la garantía otorgada, cuando determine deterioro financiero o agronómico de la compañía a la que pertenecen las acciones que se ofrecen en garantía. De solicitarse la sustitución de garantía indicada, el representante legal de la compañía a la que se le otorga el crédito se compromete a aportar y formalizar una nueva garantía, a satisfacción de CORBANA, S.A., en un plazo no mayor a 3 meses. De no cumplirse con este requerimiento CORBANA, S.A. dará por vencida inmediatamente la obligación, sin que para este caso particular aplique lo establecido en las políticas de crédito de CORBANA, S.A. sobre el proceso de cobro y la ejecución de garantías.
 9. Para efectos de la determinación del valor de acciones que se ofrezcan a CORBANA, S.A. como garantía, se aplicará el mecanismo de valoración basado en descuento de flujos de caja, definiendo dichos flujos para el accionista y aplicando como tasa descuento la tasa que se defina a partir del método CAPM (Capital Asset Pricing Model).

El modelo de valoración indicado debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- i. La determinación del flujo de caja del inversionista para un plazo de 5 años. Este tipo de flujo se determinará a partir de la información que CORBANA, S.A. reciba o a partir de aquella que solicita cuando realiza un análisis de crédito.

- ii. Como parte de lo considerado en las proyecciones del año 5, se define un valor de perpetuidad sin contemplar crecimiento, con base en el resultado del flujo de caja proyectado de dicho año, según la siguiente formulación:

$$V_n = CF_n / K_e$$

V_n = Valor terminal de la empresa

CF_n = Flujo de efectivo esperado del último año proyectado

K_e = Rentabilidad exigida a los recursos que aportan los accionistas o dueños del negocio

- iii. Sobre las proyecciones de flujo de caja del inversionista se aplica un porcentaje de rebajo equivalente a un 30%.

- iv. Aplicación de la tasa de descuento K_e (rentabilidad exigida a los recursos que aportan los accionistas), a partir de la aplicación del método CAPM (Capital Asset Pricing Model). Para estos efectos se contemplará:

- a. Como tasa libre de riesgo la que refleje la curva soberana de Costa Rica a 10 años plazo o en su defecto, ante la inexistencia de dicho parámetro, alguna tasa a nivel local considerada como libre de riesgo para el plazo indicado, la cual deberá ser validada por la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos.
- b. Como R_m (rendimiento de mercado) un porcentaje calculado como el resultante de obtener USD 1,00 por encima del precio de salida de la fruta costarricense, bajo un esquema F.O.B.
- c. Como valor de Beta, β , un valor igual a 1, al asumir que el rendimiento de la compañía que se valora replica el mismo comportamiento del mercado.

A partir de los anteriores factores se define el valor de K_e (rentabilidad exigida a los recursos que aportan los accionistas), aplicando la siguiente fórmula:

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

La determinación del Ke (rentabilidad exigida a los recursos que aportan los accionistas), para efectos del presente modelo se aplicará indiferentemente de si la compañía sometida a valoración refleja deuda o no.

- v. Determinación de los flujos de caja descontados, a partir de la tasa Ke (rentabilidad exigida a los recursos que aportan los accionistas) definida en el punto anterior, cuyo resultado representa el valor presente del patrimonio de la compañía que se está valorando.
 - vi. El valor presente del patrimonio de la compañía valorada se divide entre el número de acciones representativas del capital social de la compañía y se multiplica por la cantidad de acciones que se le ofrece a CORBANA, S.A. en garantía. Sobre este valor se aceptará como garantía el equivalente al 70%, según lo establecido en las políticas de crédito de CORBANA, S.A.
- e) El fideicomitente, por la naturaleza del contrato, deberá otorgar garantía de evicción y saneamiento en forma expresa para el fiduciario y extensiva al sujeto que pueda adquirir el bien por venta de la fiduciaria, además de obligarse, durante el plazo del fideicomiso, a la conservación y defensa del bien contra perturbaciones y a pagar los impuestos nacionales y municipales que puedan pesar sobre este en cualquier tiempo, así como los tributos que sean consecuencia de la actividad económica o productiva que se realice sobre el bien, y los seguros y primas de los bienes dados en garantía cuando proceda.
- f) El fideicomitente únicamente podrá ser una persona jurídica que se dedique en forma exclusiva a la producción de banano y a su venta.
- g) El fiduciario será una persona jurídica la cual será seleccionada por el deudor, quién podrá escoger alguna empresa inscrita en el Registro de Proveedores de CORBANA, S.A. o un ente bancario de primer orden, el cual deberá contar con la no objeción de CORBANA, S.A. Cuando por alguna razón se pacte en los contratos de fideicomiso, que el fiduciario efectúe en algún momento administración de recursos, este debe estar inscrito ante la Superintendencia General de Entidades Financieras.

- h) Se podrán constituir fideicomisos de garantía en conjunto con otros acreedores del deudor, incluso en forma subsidiaria, siempre y cuando el valor de la garantía cubra a satisfacción de CORBANA, S. A. el monto del préstamo solicitado, y cuando el negocio sea sumamente favorable a CORBANA, S.A. y ello se haga con la debida aprobación de la Junta Directiva.

Artículo 9.4.- Garantía prendaria

La prenda se podrá aceptar cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Cuando el objeto de la garantía real lo constituya un vehículo automotor o cualquier otro mueble susceptible de aseguramiento, el mismo deberá ser asegurado como mínimo con las coberturas: (robo, vuelco, colisión, hurto e incendio), debiendo establecerse en la póliza respectiva la condición de acreedor prendario de CORBANA, S.A.
- b) Todos los bienes objeto de financiamiento deberán ser tomados en garantía. Podrá prescindirse de la prenda siempre y cuando se ofrezca una mejor garantía a criterio de CORBANA, S.A.
- c) Maquinaria pesada que antes o durante la vigencia del préstamo cumplan 10 o más años de antigüedad, podrán ser tomados en garantía dependiendo de los resultados de un peritaje que indique su valor y el porcentaje de vida útil.
- d) No se recibirán en garantía:
 1. Vehículos cuyo motor no cuente con el respectivo número de identificación, excepto los vehículos que de fábrica no consignen el número de motor y que así lo indique la tarjeta de circulación.
 2. Derechos de frecuencia de radio, dado que no pueden ser embargados ni rematados.
 3. Los vehículos de uso particular que antes o durante la vigencia del préstamo cumplan 10 o más años de antigüedad.
 4. Bienes no susceptibles de embargo o persecución judicial, de conformidad con el artículo N° 984 del Código Civil.
 5. Inventarios de materiales.
- e) Cuando se reciban en garantía aeronaves, éstas deberán contar con licencia de vuelo vigente, con matrícula registrada en el Registro Aeronáutico de la Dirección General de Aviación Civil.

- f) Se podrá recibir en garantía, certificados de depósito a plazo, certificados de inversión o bonos fiscales. Cuando se reciban títulos valores en garantía que contengan cupones de intereses, éstos podrán ser tomados como parte de la garantía. Este tipo de garantía deberá permanecer en custodia de CORBANA, S.A. y ser renovados si fuera necesario, responsabilidad que compete a CORBANA, S.A. o a un banco designado, hasta la cancelación total del crédito, debidamente endosados a su favor.

Además del endoso y entrega del título valor recibido en garantía, el interesado deberá otorgar un documento fiel en el cual acepta e identifica los títulos como garantía de la obligación con CORBANA, S.A. y acepta que ésta efectúe las renovaciones parciales o totales, las cuales sólo podrán ser elaboradas al portador y según las instrucciones emitidas por la Sección de Crédito, Ingresos y Egresos.

- g) La prenda sobre cajas de banano se aceptará únicamente como respaldo de solicitudes de crédito cuyo órgano resolutorio sea la Gerencia General o la Subgerencia General. Para efectos de valoración se considerará el valor de una caja a preñar como el equivalente al 25% del precio mínimo de salida vigente, de forma tal que la cantidad de cajas a preñar será definida de la siguiente forma:

Monto del crédito dividido por el 25% del precio mínimo de salida vigente para una caja de banano de 18,14kg.

Artículo 9.5.- Garantía fiduciaria

La garantía fiduciaria se podrá aceptar cuando se cumplan con las siguientes condiciones:

- a) En toda operación crediticia en donde se otorgue fianza, ésta siempre será solidaria.
- b) Cuando haya un conflicto de interés entre el acreedor y el deudor o entre el deudor y sus fiadores, podrá acudir a la fianza de otras empresas relacionadas por participaciones recíprocas, por participación de una en otra o por ser propiedad mayoritaria de una misma tercera empresa.
- c) CORBANA, S.A. deberá realizar un estudio registral de los bienes patrimoniales de los fiadores solidarios y de su capacidad de pago, cuando esta garantía sea la principal.
- d) El respaldo de un crédito otorgado con garantía fiduciaria se hará mediante la emisión de un pagaré, el cual deberá contar con el visto bueno de la Sección Legal de CORBANA, S.A.

- e) El otorgamiento de fianzas por parte de personas jurídicas se regirá, además, por las siguientes reglas: si la correspondiente acta constitutiva contempla dentro de su objeto la posibilidad de otorgar fianzas a favor de terceros, bastará con que el respectivo representante acredite, aparte de la personería con que actúa, la facultad de rendir fianzas a favor de terceros. En caso contrario, será necesario el otorgamiento de un poder especial por parte del órgano competente, en cuyo caso se deberá presentar la protocolización del acta en escritura pública.
- f) CORBANA, S.A., siempre que no se trate de la garantía principal, se reserva el derecho de solicitar garantía fiduciaria como garantía colateral sin necesidad de realizar un estudio de los fiadores solidarios, sean estos personas físicas o jurídicas.

Cuando la garantía principal de una solicitud de crédito sea una fianza, se debe solicitar a los fiadores solidarios los siguientes requisitos:

Personas Físicas:

- a) En el caso de personas físicas asalariadas:
 - 1. Constancia de salario original, con papel membretado oficial de la empresa, debe especificar el período de laborar para la empresa y el puesto que ocupa actualmente dentro de la misma; además, debe indicar el salario total o bruto, el salario líquido o neto y si pesa sobre este algún gravamen o embargo. Dicho documento debe ser firmado por el trabajador responsable de emitir este tipo de documento.
 - 2. Que tenga más de 1 año de laborar en el mismo lugar de trabajo.
 - 3. Copia de la orden patronal.
- b) En caso de que el fiador no sea asalariado, se sustituyen los requisitos anteriores por una certificación de ingresos extendida por un Contador Público Autorizado, indicando: destinatario (CORBANA, S.A.), período revisado (últimos 12 meses), documentación revisada, origen de los ingresos, monto promedio de los ingresos brutos y netos; además, el Contador deberá indicar en esa certificación que no le alcanzan las limitaciones del artículo 9 de la Ley No. 1038, ni los artículos 20 ni 21 del Reglamento de dicha Ley, ni el Capítulo Tercero del Código de Ética emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. En este caso debe adjuntar los documentos que respalden dicha certificación (copias de recibos de ingresos y egresos, documentos de trabajo del profesional, etc.)

- c) Declaración jurada de deudas y fianzas realizada ante notario público extra protocolar firmada por la persona física y autenticada por el notario, en la cual se deberá expresar todas las deudas y fianzas que tenga el fiador con bancos, C.C.S.S. y otras instituciones públicas, proveedores y otros sujetos, incluyendo, para el caso de operaciones de crédito y arreglos de pago, el nombre o razón social del acreedor, el número de operación, la fecha de constitución, plazo, monto original, saldo y estado actual, tipo de interés, forma de pago, los intereses acumulados por pagar si los hubiere, y el vencimiento. En dicha declaración el notario deberá consignar que faltar a la verdad implica omitir u ocultar hechos, y que advirtió expresamente al declarante de las penas con las que el Código Penal castiga el delito de falso testimonio. La declaración jurada deberá cumplir con todos los requisitos de validez de los documentos notariales.
- d) Copia de un recibo de servicio público, en donde se consigne el lugar de habitación.
- e) Copia legible de la cédula de identidad.

Personas Jurídicas:

- a) Certificación de fedatario público de la existencia y vigencia de la persona jurídica, de su configuración de capital social, de su objeto social, de la constitución de su Junta Directiva, de su personería jurídica, de los poderes y limitaciones de sus representantes legales, estableciendo la facultad legal de estos y de la persona jurídica para otorgar garantías a su favor y a favor de terceros, con un máximo de tres meses de vigencia.
- b) Copia legible de la cédula de identidad del representante legal designado que por su cuenta y nombre otorgará la fianza en los documentos de formalización.
- c) Flujo de caja por el plazo total del crédito, en el cual se consideren los ingresos totales y costos necesarios para la operación de la sociedad, detallando los parámetros establecidos para la determinación de estos. Asimismo, se debe considerar la atención de los pasivos de corto y largo plazo, así como la atención del crédito solicitado.
- d) Declaración jurada de deudas realizada ante notario público extra protocolar firmada por el representante de la respectiva persona jurídica y autenticada por el notario, en la cual se deberá de expresar todas las deudas que tenga la solicitante con bancos, C.C.S.S. y otras instituciones públicas, proveedores y otros sujetos (compañías relacionadas, provisiones, etc.); para el caso de proveedores se deberá detallar por cada uno, el saldo y si se mantienen

sumas vencidas, mientras que para el caso de operaciones de crédito y arreglos de pago se deberá indicar el nombre o razón social del acreedor, el número de operación, la fecha de constitución, plazo, monto original, saldo y estado actual, tipo de interés, forma de pago (monto de la cuota según la periodicidad que corresponda), los intereses acumulados por pagar si los hubiere, y el vencimiento. Los saldos de las deudas podrán ser presentados de forma resumida en el documento notarial mediante las cuentas mayores, siempre y cuando se adjunte a la declaración un anexo en el cual se incluya de forma detallada cada uno de los pasivos con todas sus características tal y como se detalló en éste inciso. Dicho anexo deberá ser firmado por el representante legal de la empresa declarante y esta firma deberá ser autenticada por el notario público que elabore la declaración jurada de deudas. En dicha declaración el notario deberá consignar que faltar a la verdad implica omitir u ocultar hechos, y que advirtió expresamente al declarante de las penas con las que el Código Penal castiga el delito de falso testimonio. La declaración jurada deberá cumplir con todos los requisitos de validez de los documentos notariales.

- e) Estados Financieros de los últimos dos períodos fiscales (balance de situación, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujo de efectivo y notas, en las que se incluirá un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa), así como el balance de comprobación detallado, debiendo estar auditados los estados financieros correspondientes al último período fiscal.
- f) Información financiera intermedia (balance de situación, estado de resultados y balance de comprobación detallado), a lo sumo con tres períodos o meses de antigüedad según corresponda, firmada por el contador y el representante legal de la empresa.

La vigencia de la documentación que se presente, respecto a la fecha de presentación de los requisitos para el fiador, será de 30 días naturales desde la fecha de emisión, excepto en los casos en que cada requisito lo especifique. De igual forma, los documentos de identidad deben estar vigentes. Por ningún motivo se tramitará solicitud alguna, sino se cuenta con la documentación actualizada.

CORBANA, S.A. se reserva el derecho de confirmar la información que se presente para los fiadores, así como de solicitar información adicional para el análisis de la solicitud de crédito, en caso de considerarlo necesario.

Adicionalmente, no se aceptarán fiadores cuyos bienes tengan embargos de cualquier índole.

Parámetros para determinar la capacidad de pago de un fiador:

Para determinar si los fiadores solidarios presentan capacidad de pago, estos deben estar en capacidad de cubrir con sus ingresos el monto de la cuota mensual que se proyecte para la atención del crédito solicitado, a partir de lo siguiente:

- a) Para personas jurídicas mediante su flujo de caja, el cual se deberá proyectar por el plazo del crédito solicitado.
- b) Para personas físicas asalariadas mediante el 30% del salario neto, el cual se aplicará sobre el valor menor entre la constancia de salario y la orden patronal presentada.
- c) Para personas físicas no asalariadas mediante el 30% del ingreso neto promedio.

Para efectos de determinar la capacidad de pago a través de personas físicas se puede considerar la sumatoria de la capacidad de pago individual de cada fiador, para efectos de cuantificar si en conjunto cubren la totalidad de la cuota mensual proyectada.

Artículo 10.- Aseguramiento de bienes en garantía

Para definir el aseguramiento de los bienes que garanticen los créditos que otorgue CORBANA, S.A, siempre y cuando estos sean susceptibles de aseguramiento, se aplicará lo siguiente:

- a) Cuando la garantía la constituye una finca bananera:
 - 1. Si el valor del terreno y el cultivo, aplicando el porcentaje de reserva reglamentaria, cubre el monto del crédito y se tiene como parte de los bienes sujetos de aseguramiento la infraestructura de planta empacadora y la bodega general, se asegura únicamente esta infraestructura con el fin de dar continuidad a la operación de la finca. Este seguro deberá contratarse por el valor asignado en el avalúo realizado por parte de CORBANA, S.A. o por un valor inferior, e incluso excluyendo alguno de sus componentes, siempre y cuando con base en el criterio del perito valuador o de la entidad aseguradora, por su nivel de riesgo o por razones técnicas, se presente una justificación para ello, reservándose CORBANA, S.A. el derecho de aceptarla o no.
 - 2. Si el valor del terreno y el cultivo, aplicando el porcentaje de reserva reglamentaria, no cubre el monto del crédito y la cobertura se completa a partir de considerar el valor de las construcciones, de tenerse como parte de los bienes sujetos de aseguramiento la

infraestructura de planta empacadora, la bodega general y cualquier otra construcción necesaria para completar el valor de garantía, se debe establecer una prioridad en el aseguramiento de los bienes hasta completar este valor, la cual se aplicará de acuerdo con la siguiente lista general, asegurando estas construcciones por el valor asignado en el avalúo realizado por parte de CORBANA, S.A. o por un valor inferior, e incluso excluyendo alguno de sus componentes, siempre y cuando con base en el criterio del perito valuador o de la entidad aseguradora, por su nivel de riesgo o por razones técnicas, se presente una justificación para ello, reservándose CORBANA, S.A. el derecho de aceptarla o no:

- i. Infraestructura de planta empacadora
- ii. Bodega general (fertilizante y otros materiales e insumos)
- iii. Casas y baches
- iv. Oficina Administrativa
- v. Otras construcciones sujetas de aseguramiento

3. En todo crédito en donde se constituyan seguros sobre infraestructura, deberá también asegurarse el inventario, por el valor que suministre el productor a la aseguradora, tomando como referencia su valor promedio.

b) Cuando la garantía la constituye un inmueble que no forma parte de una finca bananera:

1. Si el valor del terreno, aplicando el porcentaje de reserva reglamentaria, cubre el monto del crédito, no se requiere la constitución de una póliza sobre los bienes sujetos de aseguramiento, salvo que alguna parte de su infraestructura sea básica para operar el bien ofrecido en garantía.
2. Si el valor del terreno, aplicando el porcentaje de reserva reglamentaria, no cubre el monto del crédito y la cobertura se completa a partir de considerar el valor de las construcciones, se aseguran aquellas construcciones sujetas de aseguramiento, necesarias para completar el valor de garantía, por el valor asignado en el avalúo realizado por parte de CORBANA, S.A. o por un valor inferior, e incluso excluyendo alguno de sus componentes siempre y cuando. con base en el criterio del perito valuador o de la entidad aseguradora, por su nivel de riesgo o por razones técnicas, se presente una justificación para ello, reservándose CORBANA, S.A. el derecho de aceptarla o no.

Artículo 11.- Devolución y liberación de garantías

Cuando sea cancelado un crédito, el procedimiento para extinguir las garantías otorgadas estará a cargo del deudor.

Los documentos originales utilizados en la formalización del crédito que mantenga en custodia CORBANA, S.A. serán devueltos al exdeudor o a quien éste autorice, debiéndose presentar los documentos legales necesarios para ésta última gestión.

En caso de que una obligación sea cancelada por un fiador solidario o un tercero, debe quedar consignado de esta forma en el recibo de cancelación. Los documentos con los cuales se formalizó el crédito se entregarán a éstos solo en el caso en que legalmente sea posible.

CAPÍTULO IV.- DE LA FORMALIZACIÓN Y DE LOS DESEMBOLSOS

Artículo 12.- Formalización

Las condiciones para formalizar los créditos debidamente aprobados y comunicados serán las siguientes:

- a) En los casos con garantía fiduciaria el productor beneficiario deberá presentar fotocopia de la cédula de identidad de los fiadores o del representante legal de estos, en caso de personas jurídicas.
- b) En el caso de garantías hipotecarias y fideicomisos de garantía deberá presentar la certificación de estar al día en el pago del impuesto a los bienes inmuebles y servicios municipales y, en el caso de garantías prendarias, los documentos que demuestren que el bien mueble ofrecido se encuentra al día en el pago del derecho de circulación, impuestos, multas e infracciones, según corresponda. En casos especiales autorizados por la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos se podrá recibir dicha documentación por correo electrónico dirigido al Analista de crédito responsable del caso.

En caso de no poder presentar la certificación de estar al día en el pago del impuesto a los bienes inmuebles y servicios municipales, el representante legal de la empresa solicitante deberá presentar de manera escrita la justificación de peso que imposibilita la presentación del documento y deberá presentar algún comprobante de pago que demuestre que se encuentra al día.

- c) En caso de existir embargos o anotaciones sobre los bienes ofrecidos en garantía deberán presentarse los levantamientos correspondientes.
- d) Que, al momento de formalizar, la situación legal del bien ofrecido en garantía no refleje situación alguna que imposibilite o dificulte la aceptación y eventual formalización de las garantías que respaldarían el crédito.
- e) Estar al día en la atención de los saldos que reflejan las carteras de cuentas por cobrar de CORBANA, S.A. (créditos, servicios e impuestos) o haber presentado una propuesta de arreglo de pago que deberá ser aprobada por la administración de CORBANA, S.A.
- f) La formalización será tramitada por la Sección Legal de CORBANA, S.A., por lo que el productor beneficiario deberá presentar cualquier requisito adicional que a juicio de esa instancia se requiera para proceder con la respectiva formalización y asumir los costos de formalización que correspondan, los cuales serán indicados por la Sección Legal. En el caso de contratos de préstamo y contrato de prenda, la Sección Legal deberá indicar el monto de los timbres a cancelar, debiéndose incorporar en el plan de inversión del crédito y cancelados oportunamente junto con los costos de inscripción de otras garantías en caso de existir, siempre que el productor solicitante no haya manifestado su interés en aportar los costos de formalización mediante depósito de los costos de previo a la formalización.

Artículo 13.- Giro de fondos y justificación de desembolsos

Una vez formalizado el crédito se iniciará el giro de los recursos de acuerdo con el plan de inversión aprobado y la disponibilidad de fondos. Previo a cualquier desembolso sobre un crédito aprobado será responsabilidad del Analista de Crédito verificar:

- a) Que se hubieren constituido y otorgado por quienes deben y pueden hacerlo, las garantías exigidas para la concesión del crédito.
- b) Que se estén atendiendo regularmente los compromisos y obligaciones con CORBANA, S.A. de acuerdo con la forma de pago establecida, sea mediante retención o pago directo por parte del productor.
- c) Que se ha cancelado o autorizado por parte del productor las deducciones o reservas por gastos de formalización.

Cada prestatario estará en la obligación de justificar la solicitud de desembolso con los comprobantes respectivos, como son planillas, planillas de la Caja Costarricense de Seguro Social (C.C.S.S.), distribución de nómina, boletas de pago, boletas de liquidación, copias de cheques, transferencias, depósitos, recibos de dinero, facturas, notas de crédito y débito, y cualesquiera otros comprobantes de aceptación contable y legal que justifiquen las erogaciones que deberán estar comprendidas en el plan de inversión. Estos comprobantes deben ser copias legibles y deberá remitirse una lista de esos comprobantes al Analista de crédito encargado mediante un archivo tipo hoja de cálculo, en el formato que facilitará la Sección de Crédito, Ingresos y Egresos, con la siguiente información vía correo electrónico:

- a) Nombre del proveedor.
- b) Número completo de la factura.
- c) Fecha de la factura.
- d) Monto convertido a la moneda del crédito.
- e) Estado de la factura (cancelada o pendiente).
- f) Número del comprobante de pago.
- g) Banco al que se deben girar los recursos de cada factura.

Cuando se soliciten recursos mediante una cotización o factura proforma, el productor deberá comprometerse a presentar la factura correspondiente para el respaldo de esta Corporación en un plazo no mayor de 30 días naturales posteriores al desembolso de recursos.

Cuando por la especial naturaleza de lo financiado no existan comprobantes se girará contra avance de obras, de acuerdo con el plan de inversión y previa verificación en el campo.

Cuando se trate de créditos dirigidos y dependiendo del destino de los recursos, a criterio de CORBANA, S.A., los desembolsos podrán ser realizados directamente a los proveedores de bienes y servicios del prestatario.

Cuando la empresa agraria productora de banano haya cancelado bienes y servicios incluidos en las partidas del plan de inversión aprobado, se reconocerán únicamente los bienes y servicios generados con un período de antigüedad de dos meses respecto a la fecha de presentación de la solicitud con requisitos completos, salvo cuando se trate de créditos de inversión orientados a compra de unidades productivas, siembras nuevas, procesos de renovación u obras de

infraestructura, en cuyo caso se podrá reconocer bienes y servicios generados con un período de antigüedad mayor, siempre y cuando, dicho proceso se encontrara en desarrollo al momento de presentar la solicitud de crédito con requisitos completos.

Para acceder a los recursos del crédito el prestatario contará con un plazo máximo de noventa días naturales que se contarán a partir de la fecha de formalización o a partir de la última fecha consignada en el cronograma de giros del plan de inversión.

La Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos será la responsable de ordenar y proceder a la inmediata suspensión de los desembolsos en trámite sobre cualquier crédito, cuya ejecución se considere inconveniente o perjudicial para los intereses de CORBANA, S.A. y cuando, en cualquier tiempo se obtengan informes fidedignos de que un productor omitió información o consignó datos incorrectos en la información financiera, comprometió sus garantías o son falsas, ilíquidas o son producto de maniobras, ardides o artificios con ánimo de ocultamiento, se conozca de acciones o posibles acciones por quiebra, insolvencia, desvío de fondos, intervención por administración judicial, cobro judicial de otro departamento de CORBANA, S.A., se presente el incumplimiento de alguna de las condiciones del crédito o se mantenga pendiente de presentarse información relacionada con desembolsos anteriores. De lo anterior, la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos informará a la Junta Directiva, al Comité de Crédito, a la Gerencia General, y a la Subgerencia General para que se tomen las medidas administrativas y legales que correspondan.

CAPÍTULO V.- OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 14.- Sobre el expediente de crédito

En todo crédito aprobado se abrirá un expediente, que se iniciará con la presentación de la solicitud y contendrá toda la documentación cronológica que se genere, hasta la cancelación del crédito, debiendo estar custodiado por la Sección de Crédito, Ingresos y Egresos, durante toda la vigencia de éste. Este expediente podrá constituirse en papel, digital o híbrido, en cualquiera de los casos deberá reflejar los lineamientos formalmente definidos por la Sección de Archivo de la Corporación.

Constituye responsabilidad de la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos y de cada uno de los Analistas de Crédito asignados en lo particular, la formación y custodia de los expedientes de crédito, que éstos contengan la totalidad de los requisitos exigidos para su resolución y que contenga la documentación que respalda cada movimiento aplicado en el crédito, particularmente copia de los desembolsos autorizados, así como de mantenerlo actualizado con toda comunicación emitida por las Partes. Ningún expediente podrá ser trasladado fuera de CORBANA, S. A. sin la autorización de la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos.

Artículo 15.- Sobre el seguimiento de las condiciones de los créditos

Será responsabilidad de los Analistas de Crédito y de la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos dar el adecuado seguimiento a cada una de las condiciones establecidas en cada operación de crédito vigente, para ello se deberá generar los controles que se consideren oportunos. En línea con ello, se implementará un protocolo de actuación, que deberá ser aprobado por la Junta Directiva, cuyo objetivo principal será establecer el procedimiento a seguir con aquellas condiciones que se cumplan por parte del productor y dimensionar la gravedad de la no atención de una o más condiciones vigentes, definiendo el proceder que se considere oportuno cuando ello suceda.

Artículo 16.- Sobre el seguimiento de garantías vigentes y adjudicadas

Garantías vigentes:

La Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos solicitará a la Dirección de Asistencia Técnica, alrededor del mes de octubre de cada año una visita a todas aquellas garantías de tipo real que respalden la cartera de crédito, siempre y cuando los créditos que garanticen no se hayan constituido en los últimos seis meses (existe una valoración reciente) o que se cancelen en los próximos seis meses (el plazo restante es corto). Para estos efectos se deberá suministrar por escrito a la Dirección de Asistencia Técnica la lista de garantías a inspeccionar, brindando una copia del último avalúo a disposición de la Sección de Crédito, Ingresos y Egresos y la información que se considere pertinente a efecto de ubicar a los Colaboradores de la Dirección de Asistencia Técnica acerca de las garantías a inspeccionar.

A partir de lo indicado, la Dirección de Asistencia Técnica deberá incluir en su programa de trabajo las inspecciones solicitadas y sobre cada una de ellas generará un informe. Si como consecuencia

de la información recibida se concluye que se presenta algún deterioro en el bien inspeccionado, la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos podrá, en caso de considerarlo necesario, tramitar la contratación de un perito valuator a efecto de confirmar lo reportado por la Dirección de Asistencia Técnica y, de confirmarse lo reportado, deberá proceder a informar a la Subgerencia General y a la Gerencia General para que se tomen las medidas administrativas y legales que correspondan.

Garantías adjudicadas:

La Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos deberá velar por el mantenimiento, vigilancia (si fuera necesario), reparaciones y aseguramiento sobre los activos recibidos por adjudicación de garantías o en calidad de dación de pago (terrenos, vehículos, edificios y cualquier bien mueble o inmueble que se ubique o no en alguna instalación de CORBANA, S.A. o subsidiarias). Para ello la Gerencia General y la Subgerencia General deberán poner a disposición de ésta los recursos humanos y materiales necesarios para que cumpla tal cometido.

Para el cumplimiento de lo indicado la Jefatura de Crédito, Ingresos y Egresos deberá solicitar al Coordinador de Subsidiarias y otros, al menos una vez al año, visitas de inspección sobre aquellos bienes correspondientes a propiedades adjudicadas por operaciones de crédito, con el fin de verificar la existencia y condición de estos. En cada uno de estos informes el Coordinador de Subsidiarias y otros deberá sugerir las necesidades de mantenimiento, vigilancia, reparación y aseguramiento sobre los activos recibidos por adjudicación de garantías o en calidad de dación de pago y entre ambos coordinarán lo necesario para cubrir la necesidad planteada.

En el caso de que se determine alguna anomalía en alguno de estos bienes, como por ejemplo la invasión por parte de prearistas, se debe informar a la Subgerencia y Gerencia General, para efectos de que se adopten las acciones legales y administrativas que correspondan.

Artículo 17.- Derogatoria

Se deroga y deja sin efecto cualquier norma y procedimiento que se oponga a lo establecido mediante este manual.

Artículo 18.- Vigencia de las normas y procedimientos

Las presentes normas y procedimientos en materia de crédito del Fondo de Préstamos a Productores rigen a partir de la aprobación realizada por la Gerencia General de CORBANA, S.A., según el documento CORBANA-SCRE-FPP-NRM-001-2023 del 24 de abril de 2023.