



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE 3ERA VILLA 16**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

## **VIGERANO S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA APLICACIÓN**  
**DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS**  
**Por el año terminado el 31 diciembre de 2016**



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO  
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE 3ERA VILLA 16  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS**

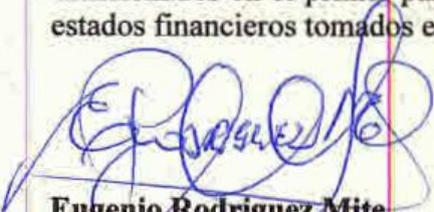
A los Accionistas de:  
**VIGERANO S.A.**

Guayaquil, agosto 15 del 2017

He realizado los procedimientos acordados detallados en el anexo adjunto relacionado con el examen de las medidas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos por el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del 2016. La aplicación de los procedimientos acordados fue llevada a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4400 (NISR 4400). Tales procedimientos fueron realizados únicamente para asistir a la Administración de VIGERANO S.A. en la verificación del cumplimiento con la normativa expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros vigente desde el 18 de julio del 2014. Los resultados y observaciones de los procedimientos acordados se incluyen en el Anexo adjunto.

Debido a que los procedimientos antes mencionados no constituyen una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), no expreso seguridad de auditoría sobre los estados financieros, cuentas o partidas específicas de VIGERANO S.A. a dicha fecha. Si hubiese realizado procedimientos adicionales, o si hubiese practicado una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), otros asuntos podrían haber llamado mi atención y habrían sido informados a ustedes.

Este informe se emite exclusivamente con el propósito expuesto en el primer párrafo y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito. El informe se refiere solamente a los asuntos mencionados en el primer párrafo y en el anexo adjunto y, no se extiende a ninguno de los estados financieros tomados en su conjunto.



**Eugenio Rodriguez Mite**  
SC-RNAE-2 No. 200  
Cel 0999878536

## **VIGERANO S.A.**

### **PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS Y RESULTADOS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **1.- Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero**

A la fecha del presente informe sobre los referidos Procedimientos Acordados verificamos que la Ing. María Fernanda Sánchez Aragón es la Oficial de Cumplimiento, quien cuenta con el respectivo nombramiento, emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SC-DNPLA-14-635-0002434 de fecha 16 de abril del 2014 y el código de registro para reportar es 11444.

#### **2. Verificar que las Normas y Procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentran definidos en el Manual de Prevención.**

Verifiqué que VIGERANO S.A., ha definido políticas y procedimientos de control para evitar el lavado de activos proveniente de actividades delictivas, las mismas que están descritas en el referido Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos tipificados en la Ley Orgánica de Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Ley de Sustancias Estupefacientes y Sicotrópicas. - MANUAL que fue aprobado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía el 20 de marzo de 2014. En el MANUAL se incluyen procedimientos para las siguientes áreas o actividades:

Responsabilidades de la Junta General de Accionistas.- Obligaciones del Representante Legal.- Responsabilidades del oficial de cumplimiento.- Funciones del oficial de cumplimiento.- Responsabilidades del comisario.- Responsabilidades del auditor externo.- Matriz de Riesgo.- Política sobre debida Diligencia.- Información mínima sobre políticas Conozca a su Cliente.- Información mínima de la política conozca a su colaborador.- Información mínima de la Política Conozca a su Proveedor.- Reporte.- Política sobre capacitación.- Mantenimiento de archivos.- reportes a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.- Del oficial de cumplimiento.

La compañía no ha actualizado EL REFERIDO MANUAL.- Tampoco fue posible verificar evidencia escrita de la forma en que se comunicó esta información a los clientes, colaboradores u otros usuarios relacionados con las actividades de control de lavado de activos de la Compañía.

#### **3.- Verificar en el caso de pertenecer a un grupo empresarial o holding, que el MANUAL DE PREVENCIÓN abarque las compañías que lo conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o Oficial de Cumplimiento único.**

En este caso VIGERANO S.A. es parte de un grupo de empresas inmobiliarias.- La compañía tiene como propio el mismo Manual de Prevención y el mismo Oficial de Cumplimiento que está calificado para todo el grupo inmobiliario.

## **VIGERANO S.A.**

### **PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS Y RESULTADOS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- 4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas y/o Directorio.**

A la fecha del presente Informe, no fue posible evidenciar que el Oficial de Cumplimiento haya emitido, ni presentado ante la Junta General de Accionistas el informe anual correspondiente al año 2016.

- 5. De conformidad con los Procedimientos Acordados, seleccione en forma aleatoria 6 meses del año del para realizar lo siguiente:**

5.1 Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10,000.00), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, mediante depósitos a las cuentas bancarias definidas por la Compañía y en otros casos créditos directos a las mismas cuentas del BIESS e ISSFA por préstamos hipotecarios conseguidos por los clientes.- Medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

Con la base de datos de las operaciones efectuadas por la compañía durante el ejercicio económico 2016, seleccioné en forma aleatoria 6 meses (marzo, mayo, junio, septiembre, noviembre y diciembre) y consolidé la información de las operaciones que individualmente o conjuntas sus montos superaban el umbral legal de US\$10.000,00. Se corrobora que lo soportado en la base de datos concilia con los reportes enviados a la UAFE.

5.2 Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en los meses escogidos para la muestra.

Solicité y verifiqué los reportes mensuales (RESU) de los 6 meses seleccionados del año 2016, enviados por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y procedí a realizar el análisis respectivo. No se encontraron novedades en lo reportado a la entidad de control, excepto el RESU correspondiente a septiembre del 2016, donde en forma equivocada se reportó los saldos acumulados del "mayor de la cuenta Bancos" y no las acumulaciones o consolidación de los pagos realizados por los clientes que superaron el umbral de los US\$ 10.000.

En el referido mes se tenían que reportar los valores superiores al umbral de \$10,000.00 pagados por los clientes, los mismos que a continuación detallamos:

## VIGERANO S.A.

### PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS Y RESULTADOS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Fecha	C.I.	CLIENTE	Pagos de Clientes
30/09/2016	0930746060	ROBLES GUZMAN DANIEL	25.366,36
26/09/2016	0915815187	VILLAGRAN BASTIDAS MARIO	18.800,00
23/09/2016	0909434045	NUÑEZ LOPEZ ANA MARIA	73.003,00
20/09/2016	0905350104	VERA GRANIZO EULOGIO	99.742,07
20/09/2016	0907601223	ORTIZ DELGADO AURELIO	113.733,72
12/09/2016	0908329360	VERA GUAYASAMIN ROSALBA YASHILA	50.000,00
09/09/2016	0702136573	ERIQUE LUNA YACENIA LOURDES	42.600,00
06/09/2016	0904262680	AGUIRRE VELIZ ANGEL	25.000,00
05/09/2016	0904262680	AGUIRRE VELEZ ANGEL	25.000,00
21/09/2016	0912192762	TOTOY CEVALLOS DENISE	12.913,40
14/09/2016	0702136573	ERIQUE LUNA YACENIA LOURDES	7.900,00
26/09/2016	0915815187	VILLAGRAN BASTIDAS MARIO	6.285,00
<b>TOTAL:</b>			<b>500.340,55</b>

La administración de la compañía ha ordenado que se corrija el correspondiente mes de septiembre para reportar y reflejar las transacciones apropiadas en dicho mes.

5.3 Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.

Se cotejó los pagos de clientes que superaron el umbral legal según la base de datos proporcionada por la Compañía con los reportes enviados por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), y se verificó que la totalidad de las operaciones que superaron el umbral legal fueron reportadas a la UAFE. Excepto el RESU del mes de septiembre explicado en el punto anterior.

5.4 Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente (MUESTRA).

Mes	Número o Clientes	Número de Muestras	Nombres y apellidos completos	C.I.	USD
Marzo	4	1	TOTOY CEVALLOS VICTORIA	0912192861	133.197,49
Mayo	5	1	DIAZ JIMENEZ JORGE ENRIQUE	1708752876	125.016,00
Junio	4	1	VICENTE ROBLES GIAN CARLOS	0924057482	101.799,92
Septiembre	9	1	ORTIZ DELGADO AURELIO	0907601223	113.733,72
Noviembre	4	1	AYALA CARABAJO RAQUEL	0914921218	142.809,06
Diciembre	6	1	VERGARA LOPEZ JOSE	0915123715	99.921,12
<b>Total</b>					<b>716.477,31</b>

Al 31 de diciembre del 2016, no se logró obtener evidencia sobre el cumplimiento a las políticas y procedimientos de Debida Diligencia establecidos en la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

## **VIGERANO S.A.**

### **PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE ACORDADOS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS Y RESULTADOS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- 6. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona seguridad necesaria de la información física y digital.**

Determinamos que el proceso utilizado por la Compañía para el archivo de la información física y digital no es adecuado, ya que no proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes.

La normativa exige que la custodia y el control lo tenga el OFICIAL DE CUMPLIMIENTO y que además exista un respaldo de la información digital en custodia por la Gerencia.

- 7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.**

No pudimos verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.