

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES		Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	-	Registro Unico de Contribuyente
Compañía	-	Inmobiliaria Pradozul S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

**Inmobiliaria Pradozul S.A.**

Guayaquil, 26 de junio del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Pradozul S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Pradozul S.A., al 31 de diciembre del 2018 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

#### Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Pradozul S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Párrafo de énfasis

Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Pradozul S.A. al 31 de diciembre del 2017, expresó una abstención de opinión sobre dichos estados financieros. El seguimiento a dichas salvedades se presenta a continuación:

- (i) "No ha sido posible enviar confirmaciones a Instituciones Financieras y Accionistas al 31 de diciembre del 2017. Si bien los saldos mencionados a esa fecha fueron

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos”. Esta situación al 31 de diciembre del 2018 ha sido regularizada.

- (ii) “Debido a la falta de documentación de respaldo suficiente, análisis de cuentas y/o conciliaciones, y en razón de que no pudimos aplicar otros procedimientos alternativos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad, ni de los eventuales efectos y contingencias fiscales, de los saldos mantenidos en el rubro cuentas por cobrar relacionadas y accionistas que al 31 de diciembre de 2017 asciende a US\$517.767”. Esta situación al 31 de diciembre del 2018 ha sido regularizada. (Ver Nota 19)
- (iii) “No nos fue posible analizar los avalúos independientes actualizados respecto al valor de mercado de los terrenos presentados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 por US\$42.225. En consecuencia, debido a la falta de elementos de juicio suficientes, no pudimos determinar la razonabilidad de la valuación de dichos bienes ni de los eventuales efectos que puedan originarse de lo mencionado anteriormente”. Esta situación al 31 de diciembre del 2018 ha sido regularizada. (Ver Nota 19).

#### **Otra información**

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y se espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Industrias – (NIIF para PYMES), y del

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la

A los Accionistas de  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

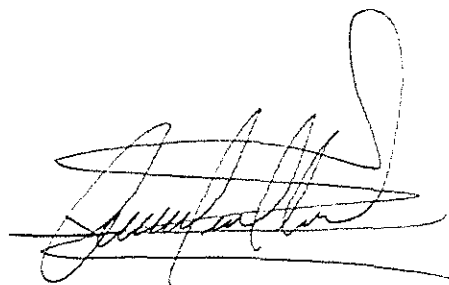
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018, sobre el i) Informe sobre la aplicación de procedimientos convenidos sobre medidas de prevención de Lavado de Activo proveniente de actividades ilícitas, y ii) Cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Pradozul S.A., se emiten por separado.



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**INMOBILIARIA PRADOZUL S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LA APLICACION DE PROCEDIMIENTOS  
CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE  
LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE DE ACTIVIDADES  
ILÍCITAS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

## **CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

### **Abreviaturas usadas:**

UAFE	-	Unidad de Análisis Financiero y Económico
Compañía	-	Inmobiliaria Pradozul S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

A los Accionistas de

**Inmobiliaria Pradozul S.A.**

Guayaquil, 26 de junio del 2019

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en el contrato de servicios profesionales firmado el 26 de septiembre del 2018 con Inmobiliaria Pradozul S.A., hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con la Gerencia General, con base en los procedimientos comunicados por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador, con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante dicha Superintendencia, de acuerdo con lo establecido en las "Normas de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos", para las compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo 5 del Capítulo II "De la información" de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. Nuestra tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría – Servicios Relacionados No.4400 – "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera" emitida por el consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de Inmobiliaria Pradozul S.A.; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 3. siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.
2. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Pradozul S.A., ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de Inmobiliaria Pradozul S.A. Cabe aclarar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3. siguiente.

Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

3. Los procedimientos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de estos procedimientos se presentan a continuación:

**3.1 Procedimiento aplicado**

Verificar la calificación de la Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Mediante Correo: No. UAF-DGT-DG-2013-4880 de la Unidad de Análisis Financiero del 29 de mayo del 2013, acredita a la Sra. Irene Catalina Manjarres Orellana como Oficial de Cumplimiento de la Compañía.

El Código de Registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico otorgado a la Compañía es el 12400.

**3.2 Procedimiento aplicado**

Verificar que las normas y procedimientos de control, definidas formalmente por la Administración, para disminuir el riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se encuentren en el Manual de Prevención.

**Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

*De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:*

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos que han sido definidos para mitigar los riesgos de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas que puedan presentarse en la Compañía. Estas políticas y procedimientos forman parte del Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y Otros Delitos preparado por la Administración, cuya última actualización fue efectuada en el 2017 y aprobado en Junta de Accionistas con fecha 2 de enero del mismo año.

**3.3 Procedimiento aplicado**

Verificar que el Directorio, Representante legal y personal de la Compañía hayan cumplido con las obligaciones establecidas en el Art. 31 de las "Normas de Prevención de Lavado de Activo, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" según resolución N°SCV.DSC.14.009 de fecha 18 de julio de 2014.



Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

Durante el periodo 2018 la Compañía ha realizado las siguientes actividades relacionadas a prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

#### Obligaciones ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

- Con fecha 2 de enero del 2017, la elaboración del Manual de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
- En el mes de enero del 2018, la realización de la Matriz de Riesgo de Lavado de Activo, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
- El 24 de mayo del 2018 se realizó la entrega del manual a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).
- El 10 de octubre del 2018 la asistencia del Oficial de Cumplimiento a la capacitación: "Implementación de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" impartida por la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

#### Obligaciones ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE):

- Remitir a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), las operaciones y transacciones que igualaron o superaron los US\$10.000.

Observamos que durante el 2018 no se han celebrado actas Junta de Accionistas o aprobaciones del Representante Legal con respecto a las actividades realizadas por el Oficial de Cumplimiento.

El Gerente General es el Representante Legal de la Compañía, quien se encarga de velar que se acaten las disposiciones legales, políticas y procedimientos establecidos por la Administración, en relación a la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos incluyendo la aprobación de los reportes remitidos mensualmente a la UAFE.

Durante el año 2018, el personal de la compañía ha cumplido con el requerimiento de la Unidad de Cumplimiento de asistir a la Capacitación anual sobre prevención de lavado de activos, cumpliendo además con la lectura del Manual de Políticas de Prevención de Lavado de Activos y Dinero y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

Adicionalmente, durante el 2018 la Unidad de Cumplimiento no ha observado transacciones inusuales o no justificadas originadas por personal de la Compañía.

### **3.4 Procedimiento aplicado**

Verificar que la Oficial de Cumplimiento haya incluido en sus programas de trabajo procedimientos de revisión del cumplimiento de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Los programas de trabajo de la Oficial de Cumplimiento incluyen procedimientos de revisión dirigidos a verificar que la aplicación de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como el cumplimiento de las directrices contenidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos publicado por la Administración, se ha cumplido en su totalidad.

### **3.5 Procedimientos aplicados**

Revisar que la Compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles al lavado de activos: agencias, sucursales, subsidiarias y afiliadas. En caso de que la institución tenga agencias, subsidiarias y afiliadas en el exterior, indagar si existe unificación de las prácticas de prevención de lavado de activos para todo el grupo financiero y si la institución se preocupa porque exista la debida coordinación respecto del reporte de las operaciones sospechosas con la administración de la matriz, auditoría interna y la Oficial de Cumplimiento y revelar las excepciones.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

- La Compañía cuenta con una Unidad de Cumplimiento, conformada por un Oficial de Cumplimiento, quién reporta sus actividades al Representante Legal, detalle a continuación:

<u><b>Funcionario</b></u>	<u><b>Cargo</b></u>
Isabel Maldonado Riera	Representante Legal
Irene Manjarres	Oficial de Cumplimiento

- La Compañía ha efectuado reuniones durante el año 2018 para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para conocer las actividades efectuadas por la Unidad de Cumplimiento y así minimizar el riesgo de

Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

lavado de activos. Sin embargo, estos temas se trataron en Acta de Junta de Accionistas de fecha 4 de febrero del 2019.

- La compañía mantiene oficinas únicamente en el país, por ende no mantiene agencias subsidiarias ni afiliadas constituidas en el exterior.

### **3.6 Procedimientos aplicados**

Solicitar copias de los Informes emitidos por la Oficial de Cumplimiento, remitidos internamente para conocimiento del Directorio, Consejo de Administración o del organismo competente según determinen los estatutos y las disposiciones de la Superintendencia, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos, y de las actas de las sesiones en las que la Administración de la Compañía emitió su opinión.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Obtuvimos copias de los Informes emitidos por la Oficial de Cumplimiento que son presentados al Representante Legal- Isabel Maldonado correspondientes al año 2018. Adicionalmente, observamos que con fecha 4 de febrero del 2019 la Compañía elaboró el acta en la cual se aprueba dicho informe y/o actividades realizadas por el Oficial de Cumplimiento.

### **3.7 Procedimientos aplicados**

Detallar los hallazgos identificados en los informes señalados en el numeral 3.6 anterior, que hayan merecido acciones por parte de los máximos directivos de la Compañía.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Se obtuvo un informe de fecha 31 de enero del 2019 donde se detallan las conclusiones del resultado de la aplicación de los procedimientos de auditoría diseñados bajo el marco de las Normas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 debidamente firmado por la Oficial de Cumplimiento. En dicho informe no existieron observaciones que mencionar.

### **3.8 Procedimientos aplicados**

Seleccionamos al azar 5 hallazgos detectados de cada uno de los informes señalados en el numeral 3.7 anterior y aplicamos pruebas para la verificación de los correctivos dispuestos por la Administración, la implantación de los controles internos y el cumplimiento de las instrucciones, políticas y resoluciones del Directorio, Consejo de administración u organismo competente.

Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

No se aplicó este procedimiento ya que no se han incluido hallazgos en los informes de la Oficial de Cumplimiento

### **3.9 Procedimientos aplicados**

Seleccionamos aleatoriamente 6 meses del año y realizamos lo siguiente:

- a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10.000), originados en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentren definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
- b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
- c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal hayan sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.
- d. 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.
- e. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
- f. 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.

### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

- Con relación a los numerales a, b y c mencionados anteriormente, durante nuestra revisión no observamos aspectos que debamos comentar. El Oficial de Cumplimiento ha efectuado de manera correcta y oportuna lo requerido por la UAFE.
- Con relación al cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa vigente correspondiente, hemos revisado los expedientes y observamos lo siguiente:

Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

- a. Se evidenció que la Compañía utiliza el formulario para la validación de información de los clientes, en donde se detallan todos los puntos que se deben cumplir, las investigaciones y consultas a realizar.
- b. Se evidenció en los expedientes que existe información incompleta que no ha sido incluida dentro de los documentos entregados, tales como:
  - La verificación de la información se ha realizado para el cliente como persona jurídica, mas no para las personas naturales que representan al cliente, como el Gerente General, Accionistas y Representante Legal.
- Con relación a la custodia y confidencialidad de los expedientes, observamos que la compañía mantiene digitalizada y bajo custodia del oficial de cumplimiento la documentación respectiva de los clientes.
- Con relación a la verificación de la existencia de la matriz de riesgo, observamos que la compañía cuenta con dicha matriz para mitigar los riesgos de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.

### **3.10 Procedimientos aplicados**

Requerir de los auditores externos internacionales, que mantienen relación técnica con la firma nacional del auditor externo local, de las subsidiarias y afiliadas extranjeras que forman parte del grupo financiero, los informes que sustenten la ejecución de procedimientos de revisión de medidas para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, exigidos por las autoridades de control de los países donde residen dichas subsidiarias y afiliadas extranjeras, y adjuntarlos al informe.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

La Compañía al 31 de diciembre 2018, no mantiene subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior, por lo que no aplicamos el procedimiento.

### **3.11 Procedimientos aplicados**

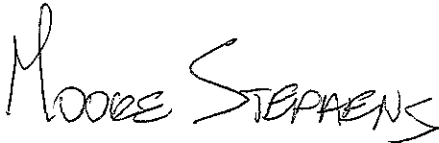
Obtener una carta de representación de la Administración de la Compañía en la cual se confirme que la misma ha realizado las acciones informadas al auditor externo.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

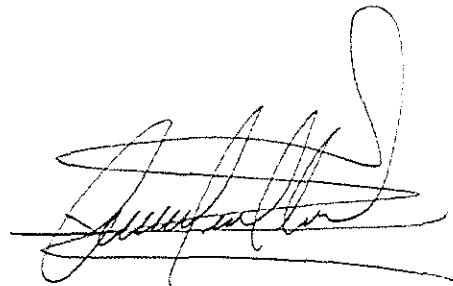
No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento y se obtuvo la respectiva carta de representación.

Al Representante Legal de:  
**Inmobiliaria Pradozul S.A.**  
Guayaquil, 26 de junio del 2019

4. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de Inmobiliaria Pradozul S.A. para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el Numeral 1. y considerando las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" según Resolución N°SCV.DSC.14.009 de fecha 18 de julio de 2014, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos, exceptuando las entidades de Control de Inmobiliaria Pradozul S.A..



Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169