



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES  
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD**

**Auditoría financiera para mejorar la gestión del pasivo y  
patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.,  
Pimentel**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**Contador Público**

**AUTORAS:**

**Br. Amacifuén Cabrera, Karín Lucía (ORCID: 0000-0001-7973-3175)**

**Br. Cumpa Suyón, Julia Nora (ORCID: 0000-0001-8492-0821)**

**ASESORA:**

**Mg. Suárez Santa Cruz, Liliana del Carmen (ORCID: 0000-0003-2560-7768)**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**Auditoría**

**CHICLAYO – PERÚ**

**2020**

## **Dedicatoria**

*Dedico esta investigación a los seres más importantes de mi vida. A Jehová mi Dios quien allanó la senda para llegar a mi destino. A mi madre, quien es mi motor y mi modelo a seguir. A mi padre quien, aunque ya no está conmigo físicamente, pero sé que estaría muy orgulloso de este logro.*

**Karín Lucía**

## **Dedicatoria**

*A la memoria de mi madre, que sé que, si estuviera en este mundo, sería la mujer más feliz de la vida, al ver que una de sus hijas, logra alcanzar sus objetivos profesionales. A mi esposo y mis hijos, por brindarme el apoyo y estar siempre dándome la fuerza y el coraje para seguir adelante. A mi familia quienes, con su apoyo moral, me alientan a ser perseverante con mis ideales.*

**Julia Nora**

## **Agradecimiento**

*A veces miramos al cielo, sonreímos y decimos “Sabemos que fuiste tú”, gracias Dios Jehová por permitir, que parte de nuestros sueños se hagan realidad.*

*Agradecemos a nuestra asesora, quien nos transmitió sus conocimientos y es un referente para ser buenos profesionales.*

*A la universidad, nuestra prestigiosa casa de estudios que nos forjó en el conocimiento para asumir el rol que nos corresponde en la sociedad actual.*

**Las autoras**

## Índice de contenidos

Carátula.....	i
<b>Dedicatoria.....</b>	<b>ii</b>
<b>Agradecimiento .....</b>	<b>iii</b>
<b>Índice de contenidos.....</b>	<b>iv</b>
<b>Índice de tablas .....</b>	<b>v</b>
<b>Índice de figuras.....</b>	<b>vii</b>
<b>Resumen .....</b>	<b>viii</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>ix</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>II. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>7</b>
<b>III. METODOLOGÍA.....</b>	<b>31</b>
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	31
3.2. Variables y operacionalización.....	31
3.3. Población, muestra y muestreo .....	32
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	33
3.5. Procedimientos .....	36
3.6. Métodos de análisis de datos.....	36
3.7. Aspectos éticos .....	37
<b>IV. RESULTADOS .....</b>	<b>38</b>
<b>V. DISCUSIÓN.....</b>	<b>71</b>
<b>VI. CONCLUSIONES .....</b>	<b>74</b>
<b>VII. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>75</b>
<b>VIII. PROPUESTA .....</b>	<b>77</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>110</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>124</b>

## Índice de tablas

Tabla 1. <i>Población y muestra</i> .....	33
Tabla 2. <i>Técnicas e instrumentos</i> .....	34
Tabla 3. <i>Entrevista realizada al Gerente de la Inmobiliaria</i> .....	38
Tabla 4. <i>Revisión analítica de Estado de Situación Financiera</i> .....	40
Tabla 5. <i>Revisión analítica Estado de Resultados</i> .....	41
Tabla 6. <i>Se establece responsabilidades de los trabajadores</i> .....	42
Tabla 7. <i>Se define con claridad los objetivos para identificar riesgos</i> .....	43
Tabla 8. <i>Se comunica las deficiencias de control interno</i> .....	44
Tabla 9. <i>Se utilizan procedimientos establecidos</i> .....	45
Tabla 10. <i>Se monitorea la información contable</i> .....	46
Tabla 11. <i>Se tiene un sistema de información establecido</i> .....	47
Tabla 12. <i>Estado de Situación financiera periodo 2016,2017 y 2018</i> .....	48
Tabla 13. <i>Movimiento de cuentas por pagar comerciales periodo 2017</i> .....	50
Tabla 14. <i>Relación de registros de proveedores periodo 2018</i> .....	51
Tabla 15. <i>Cronograma de pagos Caja Piura mayo 2018</i> .....	52
Tabla 16. <i>Cronograma de pagos mes de octubre 2018</i> .....	52
Tabla 17. <i>Análisis de la cuenta de Ahorros Caja Piura periodo 2018</i> .....	53
Tabla 18. <i>Estado de cuenta periodo 2017 BCP</i> .....	54
Tabla 19. <i>Estado de cuenta periodo 2018 BCP</i> .....	55
Tabla 20. <i>Resumén de préstamos ingresados por la subsidiaria periodo 2017</i> ....	57
Tabla 21. <i>Resumen de préstamos ingresados por la subsidiaria periodo 2018</i> ....	58
Tabla 22. <i>Comportamiento del Capital desde el inicio de las operaciones</i> .....	60
Tabla 23. <i>Resultados acumulados según estados financieros periodo 2015-2018</i> 62	
Tabla 24. <i>Registro de resultados acumulados rectificadas</i> .....	62
Tabla 25. <i>Liquidez corriente por periodo</i> .....	64
Tabla 26. <i>Capital de trabajo periodo 2017 y 2018</i> .....	65
Tabla 27. <i>Apalancamiento financiero por periodo</i> .....	65
Tabla 28. <i>Solvencia patrimonial</i> .....	67
Tabla 29. <i>Modelo de cédula para el Conocimiento del negocio</i> .....	79
Tabla 30. <i>Modelo de cédula de comprensión del negocio</i> .....	79
Tabla 31. <i>Formato transacciones u operaciones significativas</i> .....	80

Tabla 32.	<i>Modelo de cédula de evaluación preliminar del control interno</i>	81
Tabla 33.	<i>Determinación de la materialidad en la etapa de planeación</i>	82
Tabla 34.	<i>Matriz de clasificación de cuentas significativas y no significativas</i>	83
Tabla 35.	<i>Criterios para la valoración de riesgos</i>	84
Tabla 36.	<i>Cédula de identificación de riesgos inherentes en el rubro pasivo</i>	84
Tabla 37.	<i>Cédula de identificación de riesgos de control en el rubro pasivo</i>	85
Tabla 38.	<i>Modelo de evaluación control interno</i>	86
Tabla 39.	<i>Modelo de cédula para Pruebas de cumplimiento del Pasivo</i>	86
Tabla 40.	<i>Modelo de matriz de revisión analítica</i>	87
Tabla 41.	<i>Formato de pruebas de solvencia (cuentas por pagar)</i>	87
Tabla 42.	<i>Modelo de carta de confirmación externa con proveedores</i>	88
Tabla 43.	<i>Modelo de cédula para cotejar cuentas por pagar</i>	89
Tabla 44.	<i>Modelo de cédula para cotejar saldos del pasivo</i>	89
Tabla 45.	<i>Modelo de cédula de circularización de saldos</i>	90
Tabla 46.	<i>Modelo de cédula de comunicación de hallazgos</i>	90
Tabla 47.	<i>Modelo de cuadro de mando integral (CMI o BSC)</i>	100
Tabla 48.	<i>Hoja de trabajo para la comprensión de las operaciones</i>	100
Tabla 49.	<i>Formato para el recojo de información financiera</i>	101
Tabla 50.	<i>Formatos a tener en cuenta en la auditoría</i>	101
Tabla 51.	<i>Estategias y naturaleza de los procedimientos</i>	103
Tabla 52.	<i>Programa de auditoría a Cuentas por pagar comerciales</i>	104
Tabla 53.	<i>Programa de auditoría a la partida Obligaciones Financieras</i>	105
Tabla 54.	<i>Programa de auditoría a cuentas por pagar diversas relacionadas</i>	106
Tabla 55.	<i>Programa a la partida Capital Social</i>	107
Tabla 56.	<i>Primera reunión</i>	108
Tabla 57.	<i>Segunda reunión</i>	108

## Índice de figuras

<i>Figura 1.</i> Supervisa objetivos y establece responsabilidades .....	43
<i>Figura 2.</i> Se define con claridad los objetivos para identificar riesgos .....	44
<i>Figura 3.</i> Se comunican las deficiencias de control interno.....	45
<i>Figura 4.</i> Se utilizan procedimientos establecidos.....	46
<i>Figura 5.</i> Se monitorea la información contable .....	46
<i>Figura 6.</i> Se tiene un sistema de información establecido .....	47
<i>Figura 7.</i> Incremento del pasivo periodo 2016- 2018 .....	49
<i>Figura 8.</i> Modelo de contrato a proveedor .....	49
<i>Figura 9.</i> Voucher de desembolso préstamo mes de mayo 2018 .....	56
<i>Figura 10.</i> Voucher de desembolso préstamo mes de octubre .....	56
<i>Figura 11.</i> Acta de Constitución .....	61
<i>Figura 12.</i> Ratio de liquidez periodos 2015-2018 .....	64
<i>Figura 13.</i> Apalancamiento financiero .....	66
<i>Figura 14.</i> Solvencia patrimonial .....	67
<i>Figura 15.</i> Etapas de auditoría a planificar .....	78
<i>Figura 16.</i> Organigrama de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C .....	96

## Resumen

Esta investigación tuvo como objetivo general, realizar una Propuesta de Auditoría Financiera para mejorar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C., Pimentel. Se analizó los Estados Financieros de los periodos 2017 y 2018, con la finalidad de verificar que las cuentas se encuentren libres de incorrección material y que estén de acuerdo a las Normas contables vigentes en el país. El tipo de metodología que se empleó fue descriptiva-propositiva; el diseño fue no experimental, la población y muestra estuvo conformada por siete personas y los estados financieros; las técnicas utilizadas fueron entrevista, cuestionario y análisis documental.

De los resultados obtenidos se evidencia una gestión deficiente y las aseveraciones en los saldos de las partidas significativas del Pasivo y Patrimonio presentan inconsistencias. En Resultados acumulados no se hizo el arrastre de las pérdidas del período 2015 originándose un error material, en Cuentas por pagar diversas relacionadas, la falta de documentación que sustente el registro de las operaciones, originó riesgo de control. Se hizo una propuesta de auditoria para mejorar la gestión del pasivo y patrimonio, aportando recomendaciones precisas para generar valor a la empresa y confiabilidad en los estados financieros.

**Palabras claves:** auditoría financiera, gestión, riesgo de control, pasivo, patrimonio.

## **Abstract**

The purpose of this investigation was to carry out a Financial Audit Proposal in order to improve the management of the liabilities and assets of the company JC American Inmobiliaria S.A.C., Pimentel. The Financial Statements for the periods 2017 and 2018 were analyzed, in order to verify that the accounts are free from material misstatement and that they are in accordance with the accounting standards currently in the country. The type of methodology used was descriptive-propositional; the design was non-experimental, the population and sample consisted of seven people and the financial statements; the techniques used were interview, questionnaire and documentary analysis.

Poor management is evident from the results obtained and the assertions in the balances of the significant items of the Liabilities and Equity present inconsistencies. The accumulated results did not carry forward the losses for the period 2015, causing a material error, in related payable accounts, the lack of documentation that supports the recording of operations, originated control risk. An audit proposal was made in order to improve the management of liabilities and equity, providing precise recommendations to generate value for the company and reliability in the financial statements.

**Keywords:** Financial audit, management, control risk, liabilities, equity.

## I. INTRODUCCIÓN

La realidad problemática suscitada en España, con el caso de Deloitte sobre Bankia, se detectó que los informes de auditoría realizados a los Estados Financieros de marzo y junio del 2011 mostraron "deficiencia", las cuales afectaron la representación real que esos informes deberían revelar. Así manifestó María Martínez Pina vicepresidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). También aseveró que Deloitte no acató las reglas técnicas contables de auditoría en la ejecución de los trabajos, indicando además que si no se examinan los valores del activo financiero el daño causado predomina en el resultado señalado (El Español, 27 de mayo 2019).

Al término de la Auditoría el Instituto de Contabilidad sancionó a la empresa auditora con 12,8 millones, posteriormente se acordó rebajar la multa en 10,4 millones de euros. Según ha comentado la actual vicepresidenta de la CNMV, Deloitte no ha realizado sus descargos para verificar si la posición de inestabilidad económica tenía consecuencias en la estimación de los activos y pasivos de Bankia. El informe no estaba acreditado, de tal manera que esas estimaciones no se habían examinado oportunamente. Además, expresó que tuvieron en consideración unos datos que no fueron objeto de la "comprobación idónea y competente" que exige el reglamento de auditoría y que tampoco se habían examinado adecuadamente los valores de algunas partidas (El Español, 27 de mayo 2019).

Asimismo, se realizó una auditoría al Municipio de Punta Arenas en Chile, referente al período 2011-2016. Los hallazgos encontrados reflejaron un decremento en el patrimonio de 8.457 millones de pesos debido a ajustes contables, dichas conclusiones se dieron a conocer en sesión de Concejo Municipal por los auditores encargados de efectuar el examen, donde explicaron que el dinero no había sido extraviado o hurtado, pero si aceptaron que hubo demora en suministrar la información, además de pasivos que no se tomaron en cuenta, por lo que debieron extender en tres oportunidades el plazo (Prensa Austral, 09 de agosto 2018).

La revisión también comprendió el área Cementerio donde se detectó la falta de un sistema contable, evidenciándose obligaciones no registradas por concepto de compensación de tiempo de servicio, ausencia de políticas de crédito y cobranzas, fallas en la comprobación de licencias médicas y las remuneraciones no tenían una base normativa. El alcalde indicó que es necesario evaluar el informe, por lo que exigió a la empresa auditora presentar las conclusiones y recomendaciones con el propósito de subsanarlos (Prensa Austral, 09 de agosto 2018).

En Estados Unidos, la empresa auditora contable KPMG fue castigada por la Comisión de Bolsa y Valores por un total de 50 millones de dólares, debido a que algunos trabajadores modificaron los estudios con datos sustraídos de inspecciones que el moderador hizo a la empresa. Las Autoridades, informaron que también se cometió fraude en los análisis internos al compartir información y adulterar los resultados. Las averiguaciones revelaron que los socios de la firma remitían a otros colaboradores las respuestas de las pruebas obligatorias, que avalan que los expertos cumplan con preceptos éticos que se solicitan en una auditoría (El País, 17 de junio 2019).

Funcionarios americanos ya denunciaron a cinco empleados que se confabularon para obstaculizar las investigaciones del Consejo de Supervisión de Contabilidad de la Entidad Pública, quienes entrelazaban información con exámenes anteriores. El regulador confía que KPMG no incurra en las mismas equivocaciones, porque se vio deteriorada la confianza que se tiene en los profesionales frente a los inversionistas (El país, 17 de junio 2019).

En el ámbito nacional, en Arequipa, luego de una Auditoría financiera a la Empresa Municipal de Eventos Culturales (EMECSA) se detectó una anomalía de 19 mil soles en Caja y una deuda de 35 mil soles durante la gestión del ex funcionario Cascely Calisaya. Los directivos y accionistas de la empresa están considerando una sanción administrativa y por consiguiente una denuncia judicial por malos manejos. Motivo por el cual se hizo llegar a Calisaya una citación para que se acerque a dar su manifestación sobre la acusación que se le atribuye (Correo, 27 de diciembre 2018).

Polar informó que finalizan el período con una escasa utilidad de dos mil soles por concepto de arrendamiento y cobranza de entradas a las cinco instalaciones municipales. Dijo además que la empresa tenía un estado contable negativo y que se había dejado de recaudar 300 mil por renta y consumo de servicios. En cambio, la Comisión de Festejos por el 478 aniversario de Arequipa registró una ganancia de 75 mil soles, parte de ello 30 mil fueron del alquiler de los establecimientos municipales que Emecsa dejó de percibir por haberlos cedido gratuitamente a dicha comisión. El ex gerente aceptó que el asunto se complicó luego que en sesión municipal el pleno no aprobara transferir 150 mil a favor de la empresa municipal para cubrir sus gastos de mantenimiento (Correo, 27 de diciembre 2018).

Asimismo, después de una auditoría contable a los Estados Financieros de la Universidad San Martín de Porres del año 2015, la SUNEDU le abrió proceso administrativo para investigar probables violaciones a la Ley universitaria, al realizar operaciones con sus sucursales, las cuales habrían afectado considerablemente el excedente logrado por un monto de S/ 3 millones, los que no se utilizaron con fines educativos. La Ley establece que dicho monto debió reinvertirse en infraestructura y otros conceptos (El Comercio, 26 de marzo 2020).

Se identificó cuatro operaciones irregulares con tres empresas por un importe de S/ 136'755,000.00. Al equipo de fútbol de la USMP le hicieron préstamos por S/ 19'617,000.00 sin el aval respectivo y una provisión de S/ 88'947,000.00, a LC BUSRE SAC la Universidad hizo aportes por la suma de S/11'241,000.00, convirtiéndose de esta manera socia mayoritaria de dicha aerolínea. De ser corroborados estos hechos su licenciamiento se vería seriamente afectado (El Comercio, 26 de marzo 2020).

Finalmente, en Lima la Contraloría General mostró al Parlamento el Informe de Auditoría Financiera N°1773-2019-CG/ECO realizado a la Cuenta General de la República referente al período 2018. En dicho informe no se consiguieron pruebas suficientes y adecuadas de las Cuentas del Activo debido a las restricciones vinculadas con la ausencia de documentos que justifiquen los activos fijos, los procedimientos de revaluación de activos fijos, disconformidad en las conciliaciones

y construcciones terminadas y sobrevaloradas, sin la liquidación y la fiscalización respectiva (El Regional Piura, 11 de setiembre 2019).

El Auditor, en su informe recomendó tomar medidas puntuales y establecer mecanismos reguladores, uniformizar criterios para el registro de los egresos e ingresos de acuerdo a las normas vigentes. También sugirió que FONAFE sea el que reglamente y adopte criterios para el registro e identificación de los saldos del estado de situación financiera con el propósito de informar adecuadamente y efectuar las correcciones que sean necesarias para su correcta anotación en la Cuenta General de la República (El Regional Piura, 11 de setiembre 2019).

En el Contexto Regional, la Contraloría descubrió desembolsos anómalos durante la gestión del ex burgomaestre de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, en el que además estuvieron involucrados otros 10 ex administrativos y personal de la comuna de quienes la Contraloría presume sean autores de defraudación tributaria en agravio de la Municipalidad. Se realizaron adelantos a un ex trabajador y a un proveedor por más de 160 mil soles, sin tener el soporte documental ni contar con las formalidades que la Ley exige. Asimismo, se emitió un informe donde se indica que la partida presupuestal de los años 2015 y 2016 por un monto de 156,150.67 soles aprobados bajo la forma de “comisiones internas” es desde todo punto de vista irregular (Correo, 12 de enero 2019).

Otras anomalías encontradas fueron la emisión de comprobantes con fecha siguiente a la conmemoración del aniversario por cantidades superiores a una UIT, de acuerdo al valor autorizado para aquellos años. También se determinó que hubo malos manejos en las cuentas bancarias, girándose un cheque por 6,020 soles a nombre del propietario de una imprenta por circulares con motivo del 180 aniversario de la ciudad. Esta salida de efectivo estuvo amparada en boletas de distintos proveedores que nada tenían que ver al respecto (Correo, 12 de enero 2019).

De manera similar, la Contraloría General de la República convocó a la empresa de auditores Jeri Ramón & Asociados para realizar un examen externo de los Estados Financieros del período 2018 correspondiente a la Gestión del ex gobernador de Lambayeque, hallando alteraciones y errores en la utilización de los

bienes y propiedades valoradas por más de 600 millones de soles. La entidad auditora, no certificó las cuentas de Inventarios de la sede principal por 63 millones 478 mil soles, así como también no se dio conformidad a los servicios y bienes de la Administración Regional de Educación y del Hospital Regional por más de un millón 200 mil soles (La República, 11 de marzo 2020).

Los fiscalizadores, sostienen que el problema hallado se debe a que los encargados no realizaron el descargo de los insumos que vencieron, los cuales estuvieron valorizados en más de 300 mil soles. A este informe se adiciona la cantidad de 148 000 mil soles, el cual no ha sido verificado y corresponde al hospital docente “Las Mercedes”, igualmente ocurre con la Ugel Chiclayo. En muchos otros casos se repiten las diferencias, siendo el más resaltante el del Proyecto Especial Olmos Tinajones por más de 129 millones de soles (La República, 11 de marzo 2020).

Concluyendo en el aspecto institucional, JC American Inmobiliaria S.A.C fue establecida bajo la modalidad de Sociedad Anónima Cerrada de conformidad con la Ley de Sociedades N° 26887 que rige en el Perú. Inició sus actividades el 20 de noviembre del 2014 y se encuentra en el régimen general., siendo su principal actividad económica la adquisición de terrenos para la edificación de condominios y posterior venta de departamentos. Su domicilio fiscal se encuentra en la carretera pampas a Pimentel Km 7.5 predio “La Ermita”.

La problemática en que incide la empresa es que muestra en el Estado de Situación Financiera un Patrimonio negativo a causa de las pérdidas acumuladas desde el año 2015, lo que ha originado un elevado nivel de endeudamiento, presentando en el período 2018 un saldo en el pasivo de S/2'405,949.00, del cual no hay evidencia documental que sustente dicho monto.

Además, la empresa no cuenta con estructura organizacional definida, la gestión que realiza el Gerente es de manera empírica; es decir sabe qué hacer y a donde desea llegar, pero no ha plasmado los objetivos institucionales, ocasionando que el control interno sea deficiente. También uno de los principales factores es la falta de asesoramiento en el área contable, debido a que la gerencia no ha

contratado un contador interno que sea eficiente y brinde información detallada y oportuna para poder tomar una decisión acertada.

El desarrollo de este trabajo de investigación se fundamenta en el planteamiento ¿De qué forma una auditoría financiera puede mejorar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.?

De acuerdo a la problemática encontrada, la presente investigación tuvo como fin, proponer una auditoría financiera a las cuentas más significativas del pasivo y patrimonio que le permita alcanzar evidencia razonable de que los saldos expuestos en el estado de Situación financiera estén libres de incorrección material y elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales vigentes que rigen en el país. Además de ello se planteó evaluar el entorno económico y financiero, la forma de financiamiento; el desarrollo y características de sus actividades que influyen en la supervisión de sus recursos.

La empresa necesita subsanar las deficiencias encontradas, es por ello que la auditoría financiera permitirá optimizar la calidad de la gestión, identificando los procedimientos y riesgos de control para ser corregidos oportunamente, acrecentando la confianza en los usuarios que es la clave para que un negocio continúe en marcha e incremente el patrimonio.

El objetivo general es proponer una auditoría financiera para mejorar la gestión del pasivo y patrimonio de la entidad JC American Inmobiliaria S.A.C. y los objetivos específicos son: Identificar los riesgos de incorrección material de los rubros del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C; Evaluar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C y Diseñar una propuesta de Auditoría Financiera para mejorar la Gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.

## II. MARCO TEÓRICO

Antecedentes, en el ámbito internacional, en Guayaquil, Acosta (2017), en la investigación titulada “*Auditoría Financiera y Plan de Mejoras de Air Trans Courier S.A. 2017*”, tuvo como objetivo general ejecutar un examen a los estados financieros de establecer la fiabilidad de los registros contables de Air Trans Courier S.A. Fue un estudio de tipo analítico y descriptivo, la población y muestra de estudio fue de siete trabajadores que intervienen en la gestión contable de la entidad.

Los instrumentos empleados fueron el cuestionario y la guía de entrevista, utilizados para conocer la percepción del personal que trabaja en la entidad, también se realizó un análisis documental de los rubros; activo y pasivo. Los resultados obtenidos, determinaron que la empresa presentó deficiencias en la gestión de cobranza desde el inicio de sus operaciones y los saldos de cuentas por cobrar, inmueble maquinaria y equipo e ingresos no reflejan los montos reales. Por lo que el investigador concluye que los estados financieros no han sido presentados razonablemente y recomienda aplicar disposiciones que admitan corregir la gestión contable de la entidad, para atenuar las irregularidades encontradas, y de esta forma facilitar la ejecución de las estrategias instauradas por la empresa (Acosta,2017).

En Guayaquil, Arce y Chancay (2018), en la investigación titulada “*Cuentas por pagar y su incidencia en los estados financieros de la empresa Tecnovias S.A*”, tuvo como objetivo general examinar las obligaciones y su repercusión en la información financiera del negocio. Fue una investigación de enfoque cualitativa y cuantitativa.

La técnica utilizada fue la observación documental que permitió analizar el objetivo global y presentar soluciones al problema encontrado. Los principales resultados obtenidos fueron que la empresa no cancela en la fecha indicada sus pasivos corrientes, la falta de un manual de procedimientos en lo que se refiere a cuentas por pagar ocasiona un aumento en sus costos y su pasivo es mayor que su patrimonio (Arce y Chancay,2018).

Finalmente, en Ecuador, Aviléz (2019), en la investigación titulada “Auditoría Financiera para la toma de decisiones en la constructora Pastaza Copazing C.A, parroquia Puyo, provincia Pastaza, periodo 2017”, tuvo como objetivo general efectuar un examen a los estados financieros mediante técnicas y procedimientos que aporten a la toma de decisiones. Fue una investigación de tipo; descriptiva y explicativa, la población y muestra constó de 24 colaboradores.

Las técnicas empleadas fueron la observación, encuesta y entrevista con el fin de recabar información para la realización de la auditoría. Los resultados obtenidos fueron que la entidad no efectúa verificaciones de los saldos, los documentos que sustentan las transacciones no son archivados en orden y se sostiene en los aportes de los accionistas. Es por ello que el investigador sugiere colocar en práctica las recomendaciones emitidas en el dictamen (Aviléz, 2019).

En el ámbito nacional, en Trujillo, Ulloa y Valencia (2017), realizaron la investigación titulada “*La Auditoría Financiera y su contribución al control interno contable del colegio de Biólogos de la Libertad*”, tuvo como objetivo general evidenciar que el examen a los estados financieros aumenta el control interno contable de la entidad a través de la rectificación de las deficiencias detectadas. Fue un estudio descriptivo, la población estuvo conformada por los informes económicos mensuales, documentos contables y Estados financieros del periodo 2015.

Los instrumentos utilizados fueron la hoja de registro de datos, cuestionario y lista de verificación. Se concluyó que la empresa en investigación tuvo fallas que perjudicaron su control interno contable en el año 2015, debido a que sus estados financieros se encontraron incompletos, no hubo sustento de los comprobantes de pago del mes de noviembre y no existió un adecuado registro de cuentas por cobrar, por lo que fue necesario efectuar un seguimiento de las recomendaciones impartidas. Para el año 2016 se comprobó que la implementación de algunas sugerencias mejoró el control interno pasando de deficiente a regular (Ulloa y Valencia, 2017).

En Lima, Pazos (2019), realizó la investigación titulada “*La auditoría financiera como instrumento de control financiero, económico y patrimonial de las*

*grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana, análisis y propuesta actual*”, tuvo como objetivo general establecer si el examen financiero brinda elementos para la supervisión financiera, económica y patrimonial de los negocios mercantiles de Lima. Fue un estudio aplicado y no experimental, la población de estudio fue de 134 personas y la muestra de 100 personas, las mismas que están laborando en los negocios comerciales del área de investigación.

Los instrumentos utilizados fueron cuestionario y guía documental, con el propósito de estudiar y determinar el alcance del informe. Los resultados conseguidos indican que el 83. 2% de las personas encuestadas aceptan que se efectúe una auditoría financiera porque el examen proporciona un control y brinda efectividad en las operaciones, así como también influye en la toma de decisiones. El investigador recomienda, tener en cuenta todo el proceso de realización del examen, y que se debe contratar los servicios de un especialista por lo menos una vez al año para tener la seguridad de la razonabilidad de los estados financieros (Pazos,2019).

En Chimbote, Barrionuevo (2018), realizó la investigación titulada *“Diagnóstico de la Situación Financiera y Propuesta de una Auditoria Financiera para la Empresa Pesquera Concentrados de Proteínas S.A.C.”*, tuvo como objetivo general desarrollar un análisis a los estados financieros y proponer un examen económico para el período 2016. El estudio de investigación fue de tipo descriptivo y propositivo, se analizó los Estados Financieros, periodos 2010 al 2015.

La técnica empleada fue la entrevista semi estructurada que ayudó a entender los aspectos importantes que diagnostica la auditoría en la empresa. Los principales resultados obtenidos fueron que las ventas al crédito no se registraron de forma diaria en el libro auxiliar de clientes, los pagos a proveedores no se realizaron en la fecha estipulada lo que generó un sobre costo y la empresa sólo realiza un análisis financiero cuando solicita un préstamo (Barrionuevo,2018).

A nivel regional, en Chiclayo, Vásquez y Briceño (2019), realizaron la investigación titulada *“Evaluación de Gestión Económica y Financiera y su incidencia en la Toma de Decisiones Financieras de la empresa Distribuciones Pimentel S.R.L de Chiclayo periodo 2013 -2016”*, tuvo como objetivo general valorar

la administración económica y su repercusión en las disposiciones financieras tomadas en el periodo 2013-2016. Fue un estudio aplicativo y no experimental, calificándose a la gerencia de la empresa.

Los instrumentos utilizados fueron la guía de entrevista y fichas de observación que ayudaron a obtener información sobre la gestión de la comercializadora. Los principales resultados obtenidos fueron que la distribuidora no cuenta con liquidez para hacer frente a sus compromisos a un corto plazo; la rotación de inventarios disminuyó a causa del aumento en la adquisición de las existencias y disminución de las ventas; el capital propio sobrepasa el total de sus pasivos por lo que tiene respaldo financiero (Vásquez y Briceño, 2019).

En Pimentel, Santamaría (2018), realizó la investigación titulada "*Gestión Financiera y su Incidencia en los Resultados Económicos de la Empresa Edificaciones y Construcciones Modernas del Perú S.A.C., Chiclayo 2016-2017*", el objetivo general fue establecer la influencia de la administración financiera en los efectos económicos. Fue un estudio de tipo descriptivo-correlacional y no experimental, la población estuvo conformada por el gerente y los estados financieros del periodo 2016 y 2017.

Los instrumentos usados fueron la guía de entrevista y la guía documental. Los resultados logrados mostraron las irregularidades en el manejo de las herramientas financieras y la de productividad económica. Además de no tener el capital solicitado para la realización de las obras, tiene la necesidad de incrementar su nivel de endeudamiento teniendo que solicitar el otorgamiento de créditos a instituciones financieras. Se concluyó que las variaciones patrimoniales y la tendencia negativa entre ambos periodos causan perjuicio en los efectos económicos. Se aconseja efectuar un programa considerando la situación real por la que atraviesa la empresa (Santamaría, 2018).

En Chiclayo, Fernández y Sernaque (2019), en la investigación titulada "*Auditoría contable para mejorar la gestión financiera en la Empresa Constructora Santa María Hnos. SAC. Chiclayo*", ha considerado como objetivo general plantear un examen contable para mejorar la administración económica de la entidad con el fin de que incida en el desarrollo de la gestión financiera del negocio. El tipo de

investigación es descriptiva y propositiva, la población estuvo compuesta por el Gerente y Contador además de los estados financieros de los periodos 2017 y 2018.

Los instrumentos utilizados fueron la guía de entrevista que permitió lograr datos con la finalidad de cotejar con los resultados conseguidos; así también se usaron la ficha de análisis documental para comprender y tener una perspectiva acerca de la efectividad de las áreas. El principal resultado ha sido que la empresa presentó una disminución en su activo, pasivo y patrimonio en comparación con el período anterior, además no adoptó estrategias que le permitieran minimizar riesgos (Fernández y Sernaque, 2019).

Respecto a las teorías relacionadas a continuación se definen cada una de las variables en investigación. Según Santillana (2002), la auditoría financiera es el análisis global o parcial de los estados financieros, con la finalidad de reflejar un criterio para efectos internos sobre las cuentas, rubros o conceptos examinados. Se puede ejecutar en cualquier tiempo sobre cualquiera de los rubros que se consideren necesarios, no precisamente sobre los estados financieros en su totalidad (p.159).

Para Blanco (2015), la auditoría financiera es manifestar un dictamen si los estados financieros objeto del examen, están elaborados de acuerdo con las normas de contabilidad y de revelaciones que son aplicables, emitiendo una certeza razonable que estén liberados de expresiones erróneas significativas (p.12).

Igualmente, Ortiz (2018, p.36) , señala que el examen financiero abarca la información general de la entidad, seleccionando, analizando, cotejando e investigando los estados financieros y los antecedentes de transacciones de un negocio. Asimismo, involucra el procesamiento de datos y el análisis de comisiones, impuestos, intereses, guías, los mismos que se usan para calcular la eficacia financiera y estratégica de la entidad, ayudando indiscutiblemente a los gerentes, inversores y fiadores a la buena toma de decisiones.

La base normativa que se usa al elaborar la auditoría financiera son las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) presentadas por el IFAC, estas reglas

establecen los mandatos y disposiciones básicas que debe ejecutar el auditor con el fin de manifestar una opinión (Álvarez, 2017, p.21).

La Auditoría Financiera, según la NIA 200 tiene el propósito de acrecentar el nivel de seguridad de los beneficiarios en los estados financieros, los cuales son preparados por la dirección de la institución, ejerciendo opinión al realizar valoraciones contables, elegir y emplear las políticas contables adecuadas. La auditoría se guía con la premisa de que la gerencia examina y comprende el compromiso del investigador para la realización del examen de acuerdo con las normas, sin implantar responsabilidades (Auditool,2015, p.4).

Asimismo, Paredes (2018), indica que el propósito de un examen financiero es exponer un veredicto sobre la confiabilidad de los estados financieros en relación con el contexto financiero y deducciones de transacciones. Este veredicto se manifiesta a través de una información resumida denominada "Dictamen", adjuntando una comunicación de control interno que viene a ser otra información que comprende un listado de observaciones con sus pertinentes sugerencias para mejoras de la entidad (p.18).

Además Tobar (2020), sostiene que el objetivo general es diagnosticar la razonabilidad de los estados financieros realizados por la dirección de las empresas, mientras que los objetivos específicos son medir la conducción del patrimonio financiero de una empresa, confirmar que los entes ejecuten los ingresos eficazmente, comprobar la formalidad de los mandatos legales ,respaldar el avance de los métodos de referencia, como instrumento para la toma de decisiones y exponer sugerencias orientadas al mejoramiento del control interno.

El objetivo técnico consiste en evaluar los estados financieros y reunir las diversas pruebas con el propósito de establecer una adecuada opinión en relación a la calidad de aprobación y ajuste del entorno en que fueron examinados los estados financieros, relacionando las inspecciones como los procesos que han sido determinados de acuerdo a las normas (Aumatell, 2013, p.21).

Para realizar una auditoría a los estados financieros se deben tomar en cuenta procedimientos para que el especialista obtenga evidencia y pueda comprobar los saldos de los estados financieros y que estén adecuados a las

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas pautas permiten advertir la posibilidad de error material de cuatro maneras; relacionarse con el usuario y su escenario para estimar los riesgos de error material; alternar el control interno del usuario; planear y ejecutar ensayos de los exámenes para confirmar la eficacia operacional localizados en los errores materiales; planear y ejecutar tácticas elementales para confirmar las aprobaciones comprendidas en los estados financieros (Espino, 2014, p.7).

Según la NIA 315, expone el compromiso del auditor en reconocer y diagnosticar los riesgos de error material en los estados financieros por intermedio del entendimiento de la empresa, su ambiente y control interno. Antes de empezar con la evaluación se tendrá que esquematizar teniendo en cuenta los métodos que contribuirán a determinar los riesgos (Mendivil ,2016, p.23).

Álvarez (2017), refiere que de acuerdo a la NIA 315, la finalidad del especialista es reconocer y examinar los riesgos significativos mediante el conocimiento del negocio y de sus controles internos, dando una base para desarrollar las aseveraciones a los riesgos de error material (p.123)

La NIA 450, pone de manifiesto en esta norma la valoración de las muestras erróneas identificadas durante el examen, determinando que las representaciones erradas, nacen por fraude o error y puede ser producto de la imprecisión en la recopilación y proceso de los antecedentes, exclusión de los registros contables o valoraciones inexactas (Auditool, 2015).

Según Manco (2014), las etapas o fases de la Auditoria Financiera que permiten llevar a cabo un apropiado examen financiero conforme a lo instituido por los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados con la finalidad de expresar un informe objetivo sobre la legitimidad de los saldos inspeccionados son; fase I planeación y plan de un procedimiento de auditoría; fase II elaboración de exámenes de control y pruebas sustantivas de trabajos; fase III determinación de las técnicas analíticas y estudio de especificaciones de saldos; fase IV difundir el informe de auditoría.

Para Global Perú (2018), expresa que existen tres etapas para llevar a cabo un examen financiero satisfactorio, basándose en las Normas Internacionales de

Auditoría y estas son; planificación NIA 200-210-300; ejecución NIA 230-330-500 - 520; informe NIA 700-705-710 -720.

La planificación es la primera etapa y se basa en la normativa de cada país e involucra a personas claves y profesionales en el proceso de la organización de las actividades primordiales que se van a desarrollar, definiendo y plasmando la pericia integral de la auditoría; organizando y elaborando el legajo del plan detallado y cuantificado (Sankar, 2017, p.227).

La Planificación es una herramienta indispensable, ya que es un evento normativo que debe existir en todos los trabajos y la normatividad se encuentra en la NIA 300, pero el propósito, como todo el sentido de esta obra, es dar ideas para el diseño de una planeación dirigida a las áreas de importancia, detectar riesgos y evaluar controles. Desde luego la planificación (antes planeación) es una parte importante y se ha elaborado la NIA 300 específica sobre planeación de la auditoría de estados financieros, es decir, su observación es obligatoria, es una estrategia que deriva en prácticas a seguir (Campos, et al. 2018).

El objetivo de la planificación es establecer de manera apropiada y prudente los procesos de auditoría que se deben manejar y como ejecutar las actividades para que se cumplan de manera eficaz y objetiva, con el fin de que el experto, proponga una opinión a la empresa sobre los estados financieros, es preciso también que conozca como se maneja la entidad y que dificultades tiene, definir los elementos que lo conforman los mismos que deben estar conexos a la evaluación de los estados financieros, conocer sobre la reseña financiera y los métodos básicos contables, entre otros puntos de interés (Esparza, 2015, p.14).

La planificación de la auditoría, tiene relación directa con los Estados Financieros, que son la base para percibir la situación de una empresa y evaluar el desempeño financiero, histórico y prospectivo, lo que lleva a la capacidad de la toma de decisiones acertadas. Desafortunadamente, existen interferencias en los datos que dificultan la comprensión de la valiosa información que contienen los estados financieros (Fraser y Orniston, 2014, p.2).

Para Deloitte (2016), los beneficios principales de una adecuada planeación de auditoría a los estados financieros son; ayuda al experto a conceder atención a

las áreas principales del examen; evalúa y soluciona adecuadamente los problemas potenciales; organiza y administra de manera oportuna el compromiso de auditoría verificando que sea llevado a cabo de forma eficiente.

Planificación preliminar es aquí donde se realiza la estrategia de trabajo que se debe seguir en base a la información y tiene el propósito de identificar las limitaciones para efectuar el examen, cumpliendo con los estándares establecidos. Esta fase empieza con la difusión de la orden de trabajo, sigue con el manejo del programa de auditoría, finalizando con un informe diseñado para el entendimiento de la administración en la que se determinan los rubros que serán analizados en la fase siguiente (Herreros,2017, p.92).

Planificación específica en esta fase se define la estrategia a alcanzar, determinando los procedimientos que se aplicarán en cada uno de los rubros objeto de estudio. Todo lo alcanzado se complementa y se argumenta en base a la etapa preliminar (Herreros,2017, p.93).

Plan Global de auditoría específica y establece la importancia para la conducción del examen de auditoría. Requieren ser precisas en el proceso, el método y dimensión varían según el volumen de la empresa, se debe tener en cuenta el entorno empresarial, obligaciones reglamentarias, naturaleza y agenda de las informaciones del usuario, así como, reconocer las áreas significativas y de riesgo, fijación de los grados de trascendencia relativa para la evaluación; objetividad de los registros contables internos, capacidad y obtención de evidencias, relación de las operaciones a aplicar y demás observaciones que demanden interés (Majarres,2020).

El Memorando de Planificación de auditoría, es una hoja de trabajo, que además de fundamentar puntuales resoluciones sobre formas genéricas del examen, es útil para informar las determinaciones principales, así como cualquier otro alcance significativo de la planificación y elegir a los integrantes del equipo de trabajo. Finalmente, se plasma en una hoja de trabajo, el extracto de las materialidades significativas de la fase de planificación que ha facultado alcanzar el acuerdo de la estrategia del examen a ejecutar (Apaza,2015, p.6).

Según Álvarez (2017), señala que el conocimiento del negocio es el requerimiento principal para conocer, determinar las labores y procedimientos útiles que existen en las entidades, como: el entorno, referencias, dimensión, estructura, planes, actividades principales, si existen otros negocios, proyectos de inversión y desarrollo, técnicas, estrategias, riesgos, controles, ambiente de control y controles implantados con la finalidad de facilitar el proceso de una auditoría (p.62).

Además, para la NIA 210, trata del acuerdo de las cláusulas del encargo, de llevar a cabo una auditoría, siendo el compromiso del experto fijar las limitaciones de la labor de auditoría con la gerencia, con el propósito de que no disminuyan sus actividades (Vizcarra,2013, p.95).

En cuanto a la Revisión Analítica, está basada en el conocimiento de la información financiera con el fin de confirmar la estabilidad que se necesita en la práctica de los reportes financieros, puede ampliarse desde sencillos exámenes hasta el análisis de pruebas financieras de evidente dificultad. Es necesario, la capacidad del investigador y de la información que adquiera de la entidad (Martínez, 2013, p.48).

Según la NIA 520, determina a la revisión analítica como los requisitos y disposición de las guías para el uso de procedimientos analíticos durante una auditoría y las define como la evaluación de los estados financieros realizados a través del examen de las conexiones admisibles entre informes financieros y no financieros (Federación Internacional de Contadores,2019, p.366).

La materialidad en la fase de planificación de un examen, está vinculada a la NIA 320, que expone que un hecho es material si se excluye o se representa equivocadamente, afectando las determinaciones de capital en base a los estados financieros (Collings,2014, p.143).

El error material muestra la posibilidad de que los estados contables estén distorsionados. Se origina por fraude y se diferencia con el error simple en hecho intencionalmente, se determina de acuerdo al dictamen profesional del auditor y la apreciación que tenga del error (Álvarez, 2017, p.85).

En relación al riesgo de auditoría y materialidad; los especialistas deben salvaguardar el riesgo de un examen a un grado relativamente bajo, muchas veces

el especialista da una opinión inapropiada y sin cautela, sin embargo, existen representaciones de errores materiales que no han sido justificados y esto hace que la persona que confía en la información se sienta influenciada por la omisión u error, a esto se le llama la materialidad. Por otro lado, se dan los riesgos de auditoría en que el especialista inadvertidamente no califique su opinión sobre los estados financieros y los riesgos de la investigación, basados en la revisión analítica y pruebas sustantivas. De tal manera que no dependen de la relación entre riesgo de auditoría y materialidad (Bellandi, 2018, p.357).

La NIA 250, "Consideración de leyes y regulaciones en una auditoría de estados financieros", refiere que todo auditor debe conocer los modelos y lineamientos del compromiso de auditoría, para reconocer los decretos y reglamentaciones en un examen de estados financieros, el quebrantamiento de estas reglamentaciones sea premeditados o no, perjudicaría el propósito del examen, siendo de absoluta responsabilidad de la administración y de los miembros de la alta dirección. Esta NIA examina las materialidades con fraude y/o error, les corresponde a los jueces comprobar la infracción, el experto no tiene capacidad sobre una sentencia de esta naturaleza (Auditoool, 2018).

Asimismo, Vizcarra (2013, p. 296), menciona que la NIA 250 trata del compromiso que tiene el experto de examinar las normas legales establecidas para una auditoría financiera, con la intención de asegurar que las funciones de la entidad se desarrollen en concordancia con la ley, implicando la declaración de las cantidades investigadas que están plasmadas en los estados financieros de la entidad. Las exigencias de esta NIA, tienen como fin ayudar al experto a identificar los errores debido a la inobservancia de las normas legales y reglamentarias.

Teniendo en cuenta estos puntos se procede a realizar los programas de auditoría; que son planes de acción que se efectúan por anticipado a la labor que ha de realizarse durante la auditoría, muestra un diseño minucioso de los trabajos a efectuarse y los recursos a aplicarse, estableciendo objetivos que serán ejecutados, así como los papeles de trabajo que se han de desarrollar. Estos deben ser adaptables a ciertos procesos programados, pueden ser limitados o no, son útiles para el fin de acuerdo a las variaciones en los procedimientos de operación y constitución del control interno (Esparza, 2015, p.37).

El Programa de auditoría, es el conjunto de procesos de uno o más exámenes que se proyectan en un tiempo determinado, en diferentes fechas que se dará en la empresa, pueden ser internos y/o externos. Se realiza un manuscrito que se emplea como orientación de los procesos aplicados durante el desarrollo del análisis y es válido también como patrón de las tareas realizadas. En otras palabras, viene a ser un procedimiento ordenado de la labor de cada área, sección o componente a examinarse (Tary, 2019).

El Control Interno es el proceso que se lleva a cabo para controlar la economía y bienes de una entidad. Conocido como un instrumento para que la gestión empresarial alcance seguridad razonable en la formalidad de sus propósitos institucionales y esté en la posibilidad de comunicar la gestión a personas interesadas en ella (Mendoza, et al.,2018).

Asimismo, el control interno es un método que se debe realizar en todas las entidades, con la finalidad de adecuarse a los diversos cambios que hay en la sociedad. Proporciona un marco integrado planteado por COSO 2013, el mismo que facilita una visión completa como herramienta para la ejecución de procedimientos que sirve para realizar mejoras en la institución (Auditool, 2016).

El Control Interno tiene como objetivo general la conservación de los bienes, para un adecuado manejo del negocio conforme a los lineamientos de la entidad y como objetivos específicos; la integridad, permite asegurar que se anoten todas las operaciones en el tiempo que pertenece; existencia, inspecciona que solo se anoten las transacciones que conciernen a la empresa; exactitud, las anotaciones contables deben ser registrados en los libros por el importe que verdaderamente informan cuando se obtiene un bien, el importe inicial debe ser el adecuado para el registro; autorización, un registro contable no puede dar pase a las operaciones que no se encuentren facultadas por algún ejecutivo competente; custodia los planes, se estipulan para controlar el uso o las normas no aprobadas en relación a los activos de la entidad, se da cumplimiento a través de dos modalidades de controles, de custodia física y de existencia física (Báez, 2018).

En lo que respecta a la evaluación del Control Interno, se centra en el análisis de la matriz FODA, que especifica las fortalezas, debilidades, oportunidades y

amenazas de la entidad, mediante un parámetro de todo su patrimonio. A través de este análisis y los propósitos del control interno, las anotaciones y estimaciones de los estados financieros se conceptúa la veracidad que la empresa debe demostrar ante la asamblea, dirección, empresarios, accionistas, entes organizadores, instituciones financieras, acreedores y la comunidad en general. El soporte de la ejecución de un buen examen financiero está establecido en manuales y normas, asimismo, la valuación del procedimiento de control interno se encuentra sustentado en manuales, normas, políticas, métodos y planes enfocados en la valoración competente (Meléndez, 2016, p.108).

Según Apaza (2015, p.6), los componentes del control interno se basan en el COSO I como instrumento primordial de control y resalta el grado de confianza de un procedimiento que evalúa constantemente la gerencia, determinando si es objetivo o subjetivo. Estos componentes están interrelacionados a los métodos administrativos y son cinco.

Ambiente de Control, dirigido al medio empresarial que influye en las actividades de los trabajadores en relación al control de los mismos, estableciendo objetivos y minimizando riesgos. Estos factores son: responsabilidad a ser competentes a actividades de la junta de auditoría; conocimiento y proceso de las operaciones de la administración; distribución de la organización; delegación de jerarquía, compromiso y habilidades de los recursos humanos (Estupiñán, 2018, p.23).

La Valoración de riesgo es el compromiso de todos los niveles enfocados al logro de los objetivos por cada actividad que se realiza. Además, determina y evalúa el resultado de los riesgos, administrando los cambios que se pueden dar (Estupiñán,2018, p.23).

Actividades de Control; son las que determina la administración de la entidad, con la finalidad de dar cumplimiento a las tareas establecidas, la presencia de estrategias convenientes y los procesos primordiales con respecto a cada una de las operaciones de la entidad y la resolución de las acciones de control, dándoles el uso adecuado (Estupiñán,2018, p.23).

Información Interna y Externa, prevalecen controles para identificar, capturar, procesar y reportar los procedimientos de investigación, establecidos en métodos valiosos acoplados a las estrategias integrales del ente con el soporte de la dirección, en el procedimiento de datos de seguridad, soporte técnico. La comunicación debe ser efectiva con la finalidad de establecer los objetivos apropiados dando el seguimiento adecuado y apropiado de parte de la gerencia en un corto plazo (Estupiñan,2018, p.23).

Monitoreo o Seguimiento, se da en el desarrollo de las actividades, engloba operaciones de fiscalización y dirección continua a las diversas actividades de cada trabajador con el propósito de conseguir un conveniente control Interno (Estupiñan,2018, p.23).

La evaluación de riesgos, implica reconocer amenazas, evaluar posibilidades, anticipar riesgos, con la finalidad de examinar y optimizar los controles, tiene su proceso que lo debe evaluar el especialista para las recomendaciones respectivas (Henderson, 2017, p.17).

La segunda etapa de la auditoría es la Ejecución, que involucra la práctica de pruebas aplicando métodos y técnicas; como la evaluación de materialidades relativas a la razonabilidad de los saldos en los estados financieros; la estimación sobre las normas de economía, capacidad, competencia y ecuanimidad que respaldó la entidad en el tiempo evaluado; el entorno ambiental, social y económico generado por la gerencia (Contraloría de la República de Bogotá, 2013).

Para Torres (2012), la fase de ejecución radica en establecer los procesos de auditoría detallados en el programa de trabajo especificado en la fase de planeamiento, con el fin de conseguir pruebas suficientes y capaces de avalar los hallazgos, juicios y resoluciones del especialista, comprendiendo las hojas de trabajo e informes.

Evidencia de Auditoría, son los datos recopilados para la revisión de las transacciones financieras, las prácticas de control interno y otros factores de una empresa, necesarios para la autenticación de los estados financieros por un contador público certificado. La cantidad y el tipo de evidencia de auditoría considerada, varía según el tipo de empresa auditada, así como el alcance

requerido del examen. Los tipos de evidencia de auditoría son de origen analítico que comprende la revisión de los estados financieros y son; documental, se obtiene evidencia de forma permanente; física, se obtiene a través de observaciones directas; testimonial, son declaraciones hechas por los clientes y la gerencia (Blokdyk, 2018).

La NIA 500, manifiesta que la evidencia es la búsqueda de información que el especialista debe obtener para conseguir los resultados, que consolida su dictamen sobre los datos de los registros contables, profundizándolos con el contenido comprendido en los estados financieros. El especialista está obligado a realizar un perfil y procesos adecuados de auditoría adaptado a las realidades con el propósito de alcanzar las pruebas suficientes (Quizo, 2019).

Las Pruebas de Control, es el proceso del examen trazado para examinar la seguridad operativa de las regulaciones con la finalidad de detectar y restaurar representaciones equivocadas de gran envergadura al grado de aseveración. En el desarrollo del examen de los estados financieros, el especialista debe valorar y plantear los procesos que revelen los riesgos representativos de los errores que perjudiquen a los estados financieros examinados en su totalidad o una manifestación determinada (Ambrosio,2014).

Los Procedimientos Analíticos Sustantivos, son procesos que aplica el experto con el propósito de juzgar la razonabilidad de un rubro o partida y cotejar lo que realmente está registrado en los Estados Financieros. Se presentan dos importantes procedimientos analíticos sustantivos y son; los exámenes de tendencias y de razonabilidad, se fundamentan en investigar el proceder de un determinado rubro o cuenta de los estados financieros durante un lapso de tiempo con el objetivo de reconocer alteraciones reveladoras, habitualmente se verifica con períodos pasados; exámenes de razonabilidad, describe sistematizaciones con el propósito de evaluar el valor de un rubro o cuenta, el mismo que involucra el uso de los informes operacionales y/o financieros, muchas veces estos cálculos resultan muy complicados, para ello es recomendable que para tener éxito en estos procesos, el especialista debe tener preparación de los elementos que conciernen a los rubros, con este saber el experto alcanza proyectar las pruebas que garanticen su efectividad (Martínez, 2015).

Las Hojas o papeles de trabajo según Olaya (2015), es la colección de documentos, como formatos o planillas que debe usar el especialista para anotar la información conseguida, los alcances y los ensayos que ha desarrollado durante el examen. También se puede obtener el detalle de los informes en diskettes, cintas, etc. Son de utilidad para redactar la planeación de auditoría, medio de control y observación del examen, anotar la evidencia como sustento del examen y del dictamen que se convierte en base jurídica para el momento de solicitar inspecciones y para la elaboración escrita. Debe el especialista evitar almacenar información innecesaria, ayudándose con signos y crónicas definidas, como:

- Comprobado y verificado frente a registros contables
- $\Sigma$  Sumatoria
- % Proporción reparado
- $\underline{\text{d}}$  Concretado
- $\approx$  Cantidades cotejadas
- $\infty$  Sustentos reales verificados

Según Paterson (2015, p.248), los hallazgos son descripciones explicativas y lógicas de los acontecimientos descubiertos en el análisis del examen, concerniente a fallas, anomalías, excepciones y errores. Se analiza la raíz del problema, permitiendo así reducir el número de hallazgos encontrados que nos conducirá a elaborar los informes más cortos e impactantes.

Para Tapia (2014, p.171), un hallazgo es la relación de algún escenario defectuoso e importante que se comprueba a través de los procesos del examen en los rubros analizados y se manifiesta mediante un procedimiento de similitud y se determina “lo que debe ser” y “lo que es”; debe quedar claro que el hallazgo no tiene implicancia en los resultados del auditor, sin embargo, es la plataforma para llegar a establecer conclusiones, recomendaciones y ordenanzas. Son debilidades que encuentra el especialista en el control interno, las mismas que deben ser informadas a la gerencia, porque son insuficiencias de interés y que representan deficiencias importantes que lograría perjudicar a la entidad.

La tercera etapa es el Informe de Auditoría, donde se concluye con el proceso, el especialista se ampara en los registros de trabajo debidamente incorporados y evidenciados. En la elaboración del informe brindará su opinión, emitiendo recomendaciones y sugerencias, por lo que se debe determinar teniendo en cuenta los aspectos siguientes; captación del plan de trabajo y programa de auditoría; la precisa información de los instrumentos financieros; el alcance de las pruebas obtenidas a través de las excepciones expresadas (Sánchez,2006).

Las clases o tipos de informe de auditoría los informes o dictámenes realizan diversos veredictos en relación a los rubros anuales de una entidad. Para ello se detallan las diversas opiniones: opinión favorable, el especialista expresa que está de acuerdo con la exposición de los rubros anuales y en la extensión de los estados financieros; opinión favorable con salvedades, conocida también como opinión suficiente, el especialista da conformidad de la razonabilidad de los rubros y señala algunas observaciones ; opinión desfavorable, el especialista indica su desacuerdo con los rubros de los estados financieros de la entidad, en su criterio los rubros no expresan razonabilidad económica ; opinión denegada, se llama “abstención de opinión, el especialista certifica que no obtiene los recursos idóneos para brindar una evaluación sobre los rubros anuales de la entidad (Caurin, 2017).

Es por ello que el dictamen de Auditoría, de acuerdo a la NIA 700, el experto brinda su opinión después de haber examinado los estados financieros de una empresa, basándose en las suficientes y apropiadas evidencias conseguidas en el proceso de la investigación, apoyados en las NIAS, el auditor debe preparar un escrito fiable, confiable y comprensible para el lector (Vizcarra, 2013).

Olaya (2015), manifiesta que el dictamen debe contener ; título, deberá mostrar que es un dictamen de un profesional independiente; receptor, dirigido mayormente a los accionistas y/o persona encargada que realiza la auditoría; introducción, contiene el nombre de la empresa, período o etapa de los estados financieros completos del examen ejecutado ; compromiso de la entidad, se refiere a la formalidad de la elaboración de los estados financieros de acuerdo al contexto de referencia aplicable al control interno, que otorguen veracidad de los estados financieros, libres de errores materiales ; compromiso del especialista, el dictamen es solo de responsabilidad del auditor, ya que emite un veredicto sobre los estados

financieros basados en el examen realizado, indicando que se basó en las NIAS, a fin de conseguir seguridad razonable; juicio del especialista, debe comprender opinión sin salvedades sobre los estados financieros, también debe incluir su opinión con respecto al marco de referencia; firma del especialista; fecha del dictamen.

En cuanto a la segunda variable; Gestión de pasivo y patrimonio, consiste en el manejo de las operaciones y la eficacia en el control de las obligaciones con el fin de incrementar la riqueza de los propietarios y se centraliza en los flujos de caja porque se debe conocer cuánto se debe pagar, además se requiere desarrollar una táctica de negocio, tras un estudio del contexto financiero del interesado, para tratar de lograr sus objetivos financieros, y con ello, obtener el equilibrio entre el patrimonio y las obligaciones futuras (Córdoba, 2007).

En relación a la gestión de los pasivos es aconsejable que las empresas busquen la ayuda de un profesional competente, con conocimientos avanzados en el manejo de técnicas de gestión de pasivos, experto en obtener logros eficientes a fin de que los activos principales de la empresa queden resguardados para las transacciones en algún imprevisto con los acreedores y por ello es importante mantener la rentabilidad del patrimonio, garantiza la continuidad de la entidad. (Cordero, 2019).

Asimismo, la gestión financiera se encarga del uso de los datos financieros de una empresa para la toma de decisiones. El responsable es el ejecutivo financiero, que proyecta y prepara la estrategia que es de vital importancia y que debe tomar en cuenta el pasado, presente y futuro de la organización, y el entorno externo para evitar errores (Langdon, 2014).

Mendoza y Ortiz (2018, p.572), definen al pasivo corriente como compromisos que se deben cancelar en un plazo menor a doce meses y comprenden las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar comerciales-relacionadas, tributos y aportes al Sistema de Pensiones, remuneraciones, entre otras. Esta clasificación es exigible por cuanto tiene una conexión directa entre el capital de trabajo de la entidad y la liquidez.

Los Pasivos no corrientes son compromisos que se deben pagar en un plazo mayor a un año. Se generan principalmente por créditos financieros, inversiones, compra de inmuebles que son respaldadas por hipotecas, otras cuentas por pagar (Mendoza y Ortiz ,2018, p.597).

La Ley (2015) , precisa que en el incremento patrimonial se debe considerar el Art.92 del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta, en la que establece que las ganancias o cualquier ingreso que demuestre los incrementos patrimoniales, SUNAT intervendrá al deudor tributario para que justifique el uso de esos ingresos. El propósito principal es que se aclare que las actividades comerciales realizadas por los contribuyentes tengan un soporte fidedigno en las ganancias manifestadas, examinando en primera instancia cuales fueron los impuestos y/o tributos, gastos, etc., cruzando la información con el exterior, negocios y transacciones de bienes, abonos en cuentas corrientes, desviaciones patrimoniales, gastos, adquisiciones, entre otros.

Nivel de eficiencia en las operaciones, se puede calcular con un indicador más simple que es lograr el objetivo de hacer más con lo mismo o hacer lo mismo con menos y efectuando la comparación de los gastos del período anterior con el presente y la relación entre la diferencia de los ingresos y costos con el capital invertido en las operaciones, es decir, la rentabilidad sobre el patrimonio (Corona et.al,2014, p.227)

Sánchez et. al (2018, p.4), señalan que un análisis financiero conlleva un estudio minucioso e independiente de las anotaciones de acuerdo a la ley de comprobantes y textos contables de una empresa. Esto se hace con la finalidad de demostrar hasta que medida los indicadores comerciales y estados financieros nos dan una noción real de la coyuntura económica.

Además, el Análisis Financiero, involucra el cálculo y análisis de porcentajes, tasas, tendencias, indicadores y estados financieros complementarios o auxiliares, los cuales se usan para calificar la capacidad financiera y operativa de la empresa, las ganancias son solo una parte de los elementos del valor de la entidad (Prieto,2010, p.14).

Para diagnosticar la realidad se debe realizar un Análisis Vertical que es la comparación de cifras del Estados de Situación Financiera y del Estado de Resultados, hay dos procedimientos para ello; uno es la estructura porcentual de cada elemento del Activo, Pasivo y Patrimonio, tomando como procedencia el monto del Activo Total; y del Estado de Resultados es a partir de las Ventas Netas (Akdeniz, 2014, p. 27).

También se debe efectuar un Análisis Horizontal mediante la comparación de los estados financieros en dos o más periodos que se utilizan para precisar los incrementos, reducciones o alteraciones de los rubros, es de valor práctico y se obtiene de los estados financieros de dos periodos diferentes determinando la variación absoluta y relativa de un componente de los estados financieros (Akdeniz, 2014, p. 27).

Los Ratios Financieros, son razones que relacionan diversas magnitudes, extraídas de rubros o partidas de los estados financieros, con el propósito de examinar una proporción lógica y relevante para una correcta toma de decisiones, por parte de la dirección de una entidad (Flores,2015, p.64)

Sagner (2014, p.47), define a las ratios financiero como indicadores o razones financieras, comparativas de dos equivalencias numéricas obtenidas de los estados financieros. Hay cuatro grupos de ratios de uso general y estos son:

Ratio de liquidez; calcula la capacidad de efectivo que posee la entidad para pagar sus obligaciones conforme al vencimiento a corto plazo y se clasifican en:

Liquidez corriente, indica la efectividad de la gerencia para la ejecución de sus obligaciones a corto plazo, el procedimiento es:  $\text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$

Prueba ácida; considerada útil porque separa el inventario y los pagos por adelantado y solo toma en cuenta el efectivo y las cuentas por cobrar, el procedimiento es:  $\text{Activo Corriente} - \text{Inventario} - \text{Anticipos} / \text{Pasivo Corriente}$

Liquidez absoluta; se considera el efectivo y los valores negociables, muestra el tiempo que la entidad logra manejar sus activos disponibles, el procedimiento es:  $\text{Disponible en efectivo} / \text{Pasivo Corriente}$

Capital de trabajo; verifica el excedente de activo corriente que posee el negocio para enfrentar sus compromisos corrientes, su procedimiento es: Activo Corriente - Pasivo Corriente

Ratios de Gestión; determinan la eficacia de los activos que maneja la dirección de una entidad. Según Flores (2015, p.66), se clasifican en:

Rotación del total activo; indica los momentos que el activo total rota en relación a las ventas, su fórmula es:  $\text{Ventas} / \text{Activo Total}$

Rotación del patrimonio; nos indica la razón de las ventas en relación al patrimonio. Su procedimiento es:  $\text{Ventas} / \text{Patrimonio}$

Ratios de Solvencia o Endeudamiento; demuestra la capacidad que tiene la entidad para enfrentar la cancelación de sus obligaciones. Sagner (2014) los clasifica en:

Ratio de Apalancamiento financiero; indicará la magnitud de independencia financiera de un ente. Se calcula de la siguiente manera:  $\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total}$

Solvencia patrimonial a largo plazo; indica la solvencia del patrimonio relacionadas a las obligaciones de largo plazo. Calcula el porcentaje de soporte de esas deudas con el patrimonio. Su fórmula es:  $\text{Deudas a Largo Plazo} / \text{Patrimonio}$

Solvencia Patrimonial; indica la proporción del porcentaje del capital social y de terceros, recursos que el ente utilizará para sus funciones, su cálculo es:

$$\text{Pasivo Corriente} + \text{Pasivo No Corriente} / \text{Patrimonio}$$

Flores (2014), menciona a los ratios de Rentabilidad como medidas financieras que determinan si la empresa es rentable o no y se clasifican en:

Margen de Utilidad Bruta, señala el saldo de los ingresos disponibles para enfrentar los compromisos de la administración y ventas de la entidad, su fórmula es:  $\text{Utilidad Bruta} / \text{Ventas Netas}$

Margen de Utilidad Neta; indica la ganancia neta al realizar una venta, su procedimiento es:  $\text{Utilidad Neta} / \text{Ventas Netas}$

Rentabilidad Patrimonial; indica el rendimiento del patrimonio neto, su procedimiento es: Utilidad Neta / Patrimonio.

El Patrimonio es la agrupación de obligaciones, bienes y derechos que posee una empresa y están representadas en el capital social, reservas, dividendos o participaciones, las utilidades o pérdidas del ejercicio y las utilidades acumuladas de años anteriores. El Capital Social, se constituye mediante instrumento público que expone los términos de las relaciones entre socios y el valor del aporte. Posteriormente, con los incrementos de nuevas aportaciones o capitalización de excedentes netos de ejercicios económicos y cuando lo disponga la junta universal de socios y determina los dividendos (Fierro, 2016, p. 10).

La estructura de capital consiste en las obligaciones a largo plazo y el capital con que la entidad financia sus actividades. Una importante clave es mantener un acceso fácil a los mercados de capitales a través de diversos productos de deuda y mantener la capacidad de pago y poder cubrir nuestras obligaciones a largo plazo. Por lo tanto, se emplea el nexo de la deuda neta ajustada al EBITDA, que es un indicador de finanzas que administra y controla la estructura de capital. Los intereses, impuestos, depreciación y amortización no se tienen en cuenta para los propósitos de esta medida financiera. En conclusión, los ingresos y gastos que se deben incluir en el EBITDA, provienen de las operaciones de la entidad, se repiten en cada período, no necesariamente cada año (KPI,2016, p.4).

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto revela las variaciones patrimoniales que se han originado en la empresa de un período a otro, asimismo, lo acontecido en las diversas partidas patrimoniales vinculando con la cuenta respectiva (Zevallos, 2014, p.508)

Para Morley (2011, p.83), el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, expresa los movimientos de las partidas que comprenden el patrimonio neto de un año financiero determinado, que se constituye de dos partes; Estado de ingresos y egresos, está integrado por los rubros de pérdidas y ganancias, gastos imputados y registrados al patrimonio neto y los concernientes con los activos financieros disponibles para la venta, pasivos financieros a valor razonable con cambio en el patrimonio neto. También resulta de todas las operaciones contenidas en el

patrimonio incluidos las referencias de transacciones realizadas con los accionistas de la entidad; además, se comunica los ajustes al patrimonio neto, debido a principios contables y rectificaciones de errores.

El Capital de trabajo es la diferencia aritmética entre dos cuentas agregadas del balance; Activos corrientes y Pasivos corrientes. Si el administrador financiero intenta reducir a cero, debe administrar activamente cada categoría de activos y pasivos. La disciplina de la gestión en el capital de trabajo es un campo de practica creciente que involucra cuentas por cobrar y cuentas por pagar (Sagner, 2014 p.20).

Los Estados Financieros serán realizados de acuerdo con un marco de referencia de información financiera, está estructurado para satisfacer las insuficiencias de comunicación a usuarios específicos. La escasez de datos financieros de los supuestos beneficiarios diagnosticará el escenario de referencia, adaptables y admisibles, los cuales habitualmente evidencian cualidades que dan como beneficio información que es útil a los presuntos usuarios (Tapia, 2016, p.413).

Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados; son normas que se instauran para valorar y reportar movimientos, con el propósito de preparar los Estados Financieros que permitan a los ejecutivos de la institución tomar decisiones de orden económico y financiero. Guías o reglas de la práctica contable para exigir información útil y comprometida para ser acatada por toda la empresa, sean estas personas naturales o jurídicas. Siendo en total 14 principios contables (Zevallos, 2014, p.28).

Las Normas Internacionales de Información Financiera implantan un enfoque integral y lógico de las regulaciones contables, establecen un escenario conceptual, donde la totalidad de la normativa y pronunciamientos que lo estipulan se encuentran debidamente integrados, a nivel conceptual como temático, motivo por el cual componen un soporte de conocimientos que se incorporan y perfeccionan de forma eficiente. Esta característica implica que toda entidad que las adopte está en la obligación técnica de llevar a cabo una aplicación integral de dicho cuerpo normativo (Figueroa, 2013, p.14).

Las Normas Internacionales de Contabilidad son un grupo de normas o leyes que determinan el contenido y la forma con que se deben presentar los Estados Financieros. Su objetivo es alcanzar un progreso y estabilidad en la exposición de los informes financieros usados por las entidades (Flores, 2015).

Estado de Resultados: Es el estado financiero más significativo de la empresa. Esquematiza todas las actividades desarrolladas en un período, los mismos que están disponibles dentro de la organización para uso principal de los accionistas, gerentes, etc., ya que es una información profesional y privada (Tracy, 2016, p.70).

Las provisiones implican una disminución del valor del patrimonio neto y sustituyen obligaciones que se realizarán en un futuro como; el costo por litigios judiciales pendientes, despido de trabajadores, riesgo de una pérdida económica, etc. Se puede decir que las provisiones son obligaciones inciertas que las organizaciones deben incluir en los estados financieros. La provisión desaparece de los estados financieros, en el momento que se conoce la cantidad exacta de la obligación que se debe cancelar. Si la cantidad de provisión es superior al importe que hay que pagar, la diferencia se deberá indicar como exceso de provisiones (Schmidlin, 2014, p.60).

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

Esta investigación se efectuó considerando el siguiente diseño metodológico con el fin de proponer una auditoría financiera que contribuya a mejorar la gestión del pasivo y patrimonio.

##### ***Según su Enfoque***

Es cuantitativa, debido a que se realizó la medición de la información obtenida, mediante la recolección de datos que proporcionó un enfoque más evidente del problema y conocer los factores que influyen en ello, estos resultados se representaron estadísticamente (Hernández, 2018, p. 226).

##### ***Según su Diseño***

Es no experimental, porque no se contempló la manipulación de variable, solo se deseó estudiar lo que se presenta en la realidad con el fin de observarlos, entenderlos e interpretarlos (Martínez, 2018, p. 56).

##### ***Según su Alcance***

Es descriptivo y propositivo, porque se precisó las características de los procesos examinados sin vincular las variables, realizando una propuesta de evaluación de desempeño que supere las deficiencias encontradas, dándole su solución dentro de un entorno determinado (Martínez, 2018, p. 57).

#### **3.2. Variables y operacionalización**

##### ***Auditoría Financiera***

Es la investigación fiscal, metódica e independiente, selecciona evidencias, ejercicios financieros o fenómenos económicos ocurridos en la empresa, con el fin de expresar un juicio de la razonabilidad de la situación real del negocio, así como brindar una seguridad apropiada de que los estados financieros estén libres de incorrección material (Álvarez, 2017, p.9).

### ***Gestión del Pasivo y Patrimonio***

Es el manejo de las operaciones y la eficacia en el control de las obligaciones con el fin de incrementar la riqueza de los propietarios y se centraliza en los flujos de caja porque se debe conocer cuánto se debe pagar, además se requiere desarrollar una táctica de negocio tras un estudio del contexto financiero del interesado, para tratar de lograr sus objetivos financieros y con ello obtener el equilibrio de su patrimonio y obligaciones posteriores (Córdoba, 2007).

Escala de Medición Ordinal, establece entre los elementos una decisión o una posición, son progresiones apropiadas para equilibrar modos de las variables y no unidades de gran alcance (Roldán y Fachelli, 2015, p.18).

Mediante esta escala se clasificó y ordenó la información en base al cuestionario aplicado de tipo Likert sin que se implante categorías entre los datos. Se muestra en el Anexo 7.

### **3.3. Población, muestra y muestreo**

#### ***Población***

Hernández (2018, p.174), conceptualiza a la población como la agrupación de todos los acontecimientos que coinciden con algunas determinaciones. La población estuvo conformada por siete personas quienes ocupan diversos cargos dentro del área administrativa y contable. Además de los estados financieros de los ejercicios 2017 y 2018.

#### ***Muestra***

Hernández (2018, p.173), determina a la muestra como un subconjunto de la población donde se recolectarán hechos para determinar y delimitar con exactitud, teniendo en cuenta que forma parte representativa. Para la variable Auditoría Financiera se trabajó con la misma cantidad de personas que conforman la población por ser pequeña y para la variable Gestión del Pasivo y Patrimonio la muestra fue de tres trabajadores y los estados financieros de los periodos 2017 y 2018.

Tabla 1

*Población y Muestra*

N°	Cargos de los trabajadores
1	Gerente General
2	Administrador
3	Contadora externa
4	Asistente Contable
5	Arquitecta encargada de estudios y Proyectos
6	Jefe de Marketing
7	Ejecutivo de Ventas

Fuente: Elaboración propia

### **3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

#### **3.4.1. Técnicas de recolección de datos**

Se ejecutan a través del manejo de las herramientas planteadas en la metodología, existen variedad de técnicas, procesos e instrumentos que puede manejar el investigador (Gallardo, 2017).

##### **Encuesta.**

Según Martínez (2018), las encuestas son herramientas para un análisis estructurado en base a un grupo de ítems o preguntas escritas de forma congruente para ser propuesto a los informantes.

Se usó esta técnica para reunir información de la población con el fin de adquirir datos para la variable independiente. Para ello se aplicó una encuesta de tipo Likert dirigidas a los colaboradores del área administrativa y contable de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C. con el fin de evaluar la eficacia del control interno y determinar si los riesgos de control son detectados y enmendados oportunamente.

##### **Análisis Documental.**

Para Martínez (2018), el análisis documental se centra en el trabajo de archivo con la finalidad de conseguir información por medio de fuentes escritas y gráficas. Se empleó esta técnica y estuvo vinculada a la documentación y

datos relacionados con la planificación y ejecución del examen financiero propuesto para la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.

### **Entrevista.**

Según Martínez (2018), la entrevista es un medio para conseguir información a través de una conversación entre dos o más personas con el fin brindar una apreciación por parte del entrevistado sobre los requerimientos de datos que formuló el entrevistador.

Se aplicó dos entrevistas para obtener referencias relevantes sobre la entidad además de evaluar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.

### **3.4.2. Recolección de datos**

Tabla 2

#### *Técnicas e Instrumentos*

Técnicas	Instrumentos
Encuesta	Cuestionario
Análisis documental	Guía documental
Entrevista	Guía de entrevista

Fuente: Elaboración propia

### **Cuestionario.**

Es un instrumento de investigación estructurado a partir de un conjunto de ítems o preguntas redactadas y estructuradas de forma coherente para ser planteado a los informantes de una determinada unidad de información (Martínez, 2018, p.110).

El cuestionario constó de 12 preguntas para los indicadores evaluación de control interno y riesgo de control, fue dirigida a los trabajadores de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C. Se muestra en el Anexo N° 5.

### **Guía Documental.**

Se utilizó para recopilar la información de los diferentes documentos que sirvieron de soporte para la fundamentación y conclusión del informe de investigación. Se solicitó los estados financieros periodos 2017 y 2018.

### **Guía de Entrevista.**

Ñaupá, Mejía, Novoa y Villa Gómez (2017, p.393), indican que es un método estructurado que se usa para las preguntas, basado en un documento editado en una impresión que incluye las interrogantes para el entrevistado, las mismas que no deben ser numerosas.

Este instrumento contiene las preguntas que se realizaron al personal con la finalidad de conseguir información relevante sobre el tema de estudio. Se realizaron dos entrevistas una para la variable Auditoría financiera dirigida al Gerente General de la Inmobiliaria y otra para la variable Gestión del Pasivo y Patrimonio enfocada al Gerente, Administrador y Contador externo de la empresa. Se muestra en el Anexo N° 7.

### **3.4.3. Validez y Confiabilidad**

#### **Validez.**

Hernández (2018 p.229), menciona que es el nivel en que un instrumento realmente mide la variable que busca, se logra cuando se demuestra que el instrumento refleja el concepto abstracto a través de sus indicadores empíricos.

Para cumplir con este principio los cuestionarios fueron validados a través de la opinión de dos expertos profesionales, quienes amparándose en su profesión de contadores públicos colegiados dieron la conformidad, firmando los formatos elaborados por la universidad César Vallejo. Se muestra en el Anexo N° 9.

### **Confiabilidad.**

Hernández (2018 p.229), indica que es el nivel en que una herramienta obtiene resultados sólidos y coherentes con la muestra. Para la variable Auditoría Financiera se aplicó una encuesta de tipo Likert que constó de 12 preguntas elaboradas para el personal del área administrativa y contable con la finalidad de examinar el control interno y los riesgos de control.

Para medir la confiabilidad de la encuesta se utilizó el indicador Alfa de Cronbach que arrojó una fiabilidad de 0.945, el cual indicó que fue altamente confiable. Se muestra en el Anexo N° 8.

### **3.5. Procedimientos**

Los instrumentos de recopilación de datos fueron diseñados teniendo en cuenta el estudio de las variables Auditoría Financiera y Gestión del Pasivo y Patrimonio. Para ello se elaboró una encuesta y dos entrevistas dirigidas al personal de la empresa con la finalidad de obtener información para realización del informe. Se coordinaron las visitas a la Inmobiliaria con el Gerente, quien dispuso que los trabajadores accedan a responder las preguntas formuladas sin ejercer coacción alguna. El cuestionario fue enviado vía WhatsApp dada la coyuntura sanitaria del Covid-19 a los siete colaboradores que laboran en el área contable y administrativa. Las entrevistas se hicieron vía telefónica al gerente, administrador y contador externo.

### **3.6. Métodos de análisis de datos**

Se empleó el software SPSS versión 24, donde se trasladó el cuestionario con la finalidad de que la información sea agrupada y presentada a través de tablas y gráficos estadísticos que reflejaron los porcentajes que se obtuvieron, estos fueron descritos e interpretados para un mejor entendimiento.

### **3.7. Aspectos éticos**

#### ***Confidencialidad***

Según Martínez (2018), la confiabilidad hace referencia a guardar secreto de alguna información que se considera privada ya sea de una persona o entidad. Por consiguiente, se garantizó el resguardo de la información respecto a la identidad de los trabajadores encuestados, quienes aportarán información para el examen realizado.

#### ***Objetividad***

Teniendo en cuenta lo que manifiesta Martínez (2018) , dicho principio de ética hace referencia tanto a la imparcialidad como actuación sin prejuicios. La investigación se realizó con absoluta autonomía y los sucesos encontrados se basaron en juicios neutros.

#### ***Originalidad***

Estuvo fundamentada en datos propios del personal de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C y teniendo en cuenta estudios de carácter original como la información brindada por la Federación Internacional de Contadores, los cuales fueron citados con las respectivas fuentes bibliográficas usando las normas APA.

#### ***Veracidad***

La información presentada en el trabajo informe de investigación fue fidedigna porque los datos obtenidos no han sufrieron alteración y fueron demostrados basados en las respuestas y documentación que nos proporcionaron los trabajadores de JC American Inmobiliaria S.A.C.

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Tablas y Figuras

#### A) *Identificación de los Riesgos de Incorrección material de los rubros pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.*

Para el desarrollo de este primer objetivo en cuanto a las dimensiones mencionadas en la tabla de operacionalización de variables se tiene los siguientes resultados:

##### **Dimensión 1: Planificación.**

##### **Indicador 1 y 2: *Conocimiento del Negocio y Acuerdo de los términos de auditoría.***

##### **Resultado de la Entrevista.**

Se aplicó la técnica de entrevista al Gerente General para obtener información sobre las actividades comerciales, estructura organizacional y áreas críticas de la empresa. Además de definir las expectativas de la administración en cuanto a los acuerdos de los términos de auditoría.

Tabla 3

#### *Entrevista realizada al Gerente de la Inmobiliaria*

<b>N°</b>	<b>Preguntas de la Entrevista</b>	<b>Respuestas</b>
<b>1</b>	¿Cuáles son las actividades comerciales que realiza la empresa y cómo está constituida?	Las actividades comerciales son la adquisición de terrenos para la edificación de departamentos multifamiliares. Somos solo dos socios.
<b>2</b>	¿Cómo está establecida su estructura organizacional? ¿Está basada en las funciones y responsabilidades de cada trabajador?	La empresa no tiene una estructura organizacional establecida, estamos trabajando en ello, pero si hemos delegado a cada trabajador sus funciones y responsabilidades.

<p>3 ¿Qué puntos débiles cree Ud. que tiene su empresa? ¿Qué estrategias ha empleado para mejorarlos?</p>	<p>El factor humano es un punto débil para nuestra empresa, no hemos encontrado un personal que trabaje bajo presión.</p>
<p>4 ¿Cree Ud. que es importante optimizar la calidad de las actividades comerciales? ¿Porqué?</p>	<p>Si es importante porque el personal se esforzaría en dar lo mejor de sus habilidades.</p>
<p>5 ¿Se ha realizado una auditoria financiera anteriormente? ¿Cree que este examen es importante en la toma de decisiones?</p>	<p>Nunca hemos realizado una auditoría, y si creo que sea importante porque me reflejaría los datos reales de la contabilidad.</p>
<p>6 ¿Se debe auditar las cuentas del pasivo y patrimonio? ¿Porqué?</p>	<p>Si porque creo que hubo errores en el manejo de la documentación, reflejando datos que no los considero reales.</p>
<p>7 Si se aceptara el encargo de auditoria ¿Qué limitaciones tendría con la entrega de la documentación?</p>	<p>Tendría que tener la confianza con las personas que harían esta revisión.</p>

Fuente: Elaboración propia

### Interpretación

Se pudo observar mediante la entrevista realizada al gerente de JC American Inmobiliaria S.A.C que sí posee conocimientos de la actividad que realiza, gracias a su experiencia en el rubro. Sin embargo, no ha podido plasmar sus conocimientos del negocio en una estructura organizacional ni en un manual de políticas y procedimientos, a fin de operar con coherencia y buen funcionamiento en el control interno.

En lo que se refiere a los trabajadores, estos han recibido órdenes, funciones y responsabilidades en forma verbal. Asimismo, el Gerente manifiesta no estar contento con el personal que labora actualmente, por la poca disposición para trabajar bajo presión. En el área contable no cuenta con un profesional a tiempo completo por lo que se percibe disconformidad en la documentación financiera. Por lo que considera necesario auditar los rubros del pasivo y patrimonio para poder conocer la razonabilidad de los estados financieros de su empresa.

## Dimensión 1: Planificación.

### ***Indicador 3,4,5 y 6: Revisión Analítica, Materialidad, Consideración de las disposiciones legales y reglamentarias y Programas de Auditoría.***

#### **Resultado del análisis documental.**

Se aplicó esta técnica con el propósito de percibir la real situación financiera de la inmobiliaria, es por ello se efectuó una revisión analítica a través de un análisis horizontal y vertical a los estados financieros (Estado de situación financiera y Estado de resultados) de los periodos 2017 y 2018. La materialidad, consideraciones a las disposiciones legales y reglamentarias, así como los programas se detallaron en la propuesta de auditoría con la finalidad de establecer la naturaleza y alcance del examen.

Tabla 4

#### ***Revisión analítica del Estado de Situación Financiera***

	<b>2017</b>	<b>%</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>	<b>Absoluto</b>	<b>%Relativo</b>
<b>Pasivo corriente</b>	<b>387,369</b>	<b>21.08%</b>	<b>94,851</b>	<b>4.11%</b>	<b>-292,518</b>	<b>-75.51%</b>
Cuentas por pagar comerciales terceros	212	0.01%	85,946	3.72%	85,734	-
Cuentas por pagar diversos terceros	381,942	20.78%	0	0.00%	-381,942	-100.00%
Otras cuentas por pagar	5,215	0.28%	8,905	0.40%	3,690	70.76%
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1,596,694</b>	<b>86.87%</b>	<b>2,311,098</b>	<b>100.02%</b>	<b>714,404</b>	<b>44.74%</b>
Obligaciones financieras	0	0.00%	626,414	27.11%	626,414	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	1,374,785	74.80%	1,684,684	72.91%	309,899	22.54%
Ingresos diferidos	221,909	12.07%	0	0.00%	-221,909	-100.00%
<b>Total Pasivo</b>	<b>1,984,063</b>	<b>107.95%</b>	<b>2,405,949</b>	<b>104.13%</b>	<b>421,886</b>	<b>21.26%</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>-146,069</b>	<b>-7.95%</b>	<b>-95,321</b>	<b>-4.13%</b>	<b>50,748</b>	<b>-34.74%</b>
Capital Social	25,000	1.36%	25,000	1.08%	0	-
Resultados acumulados	-171,069	-9.31%	-120,321	-5.21%	50,748	-29.67%
Total Pasivo -Patrimonio	1,837,994	100.00%	2,310,628	100.00%	472,634.	25.72%

Fuente: Estado de Situación Financiera de JC American Inmobiliaria S.A.C años 2017 y 2018

## Interpretación

Los pasivos de la empresa mostraron un incremento general en el año 2018 de 25.72%, siendo la partida cuenta por pagar comerciales terceros la que mostró un importante aumento de S/ 85,734.00 en comparación con el saldo del periodo anterior como consecuencia del crecimiento en las ventas de los departamentos multifamiliares, la empresa contrató los servicios de terceros para cumplir con los requerimientos de sus clientes; las cuentas por pagar diversas relacionadas aumentaron en 22.54% y se registraron obligaciones financieras para el ejercicio 2018, evidenciándose que la empresa para efectuar sus actividades recurre al financiamiento. Asimismo, se produjo una disminución en lo que respecta a la cuenta resultados acumulados del 29.68% con respecto al periodo 2017 a causa de las utilidades producidas en el periodo.

Tabla 5

### *Revisión analítica Estado de Resultados*

	2018	%	2017	%	Absoluto	Relativo
Ventas Netas	1,678,562	100.00%	0	-	1,678,562	-
Costo de Ventas	1,426,461	84.98%	0	-	1,426,461	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>252,101</b>	<b>15.02%</b>	<b>0</b>	-	252,101	-
Gastos Administrativos	129,290	7.70%	80,131	-	49,159	61 %
Gastos de Ventas	0	-	0	-	0	-
<b>Utilidad de operación</b>	<b>122,811</b>	<b>7.32%</b>	<b>-80,131</b>	-	202,942	253%
Ingresos Financieros	0	-	21	-	-21	-100%
Gastos Financieros	66,753	3.98%	-15,901	-	82,654	519%
Otros ingresos	323	0.02%	1	-	322	322%
<b>Utilidad antes imp. Renta</b>	<b>56,424</b>	<b>3.36%</b>	<b>-96,010</b>	-	152,434	159%
Impuesto a la Renta	5,677	0.34%	0	-	5,677	-
<b>Utilidad del Ejercicio o Pérdida</b>	<b>50,747.00</b>	<b>3.02%</b>	<b>-96,010</b>	-	146,757	153%

Fuente: Estado de Resultados de JC American Inmobiliaria S.A.C periodo 2017 y 2018

## Interpretación

En el Estado de Resultados se visualiza que en el periodo 2018 la empresa registra ventas con respecto al año anterior a consecuencia que la inmobiliaria comenzó a brindar facilidades para la adquisición de los departamentos, ocasionando un aumento en los gastos administrativos de un 38% y un crecimiento en la utilidad de operación del 165%.

Respecto a la utilidad antes de impuestos se incrementó en un 159% y se produjo un aumento en los resultados del ejercicio del 153%, aun así, el patrimonio continúa siendo negativo, esto implica que la empresa debe adoptar políticas que contribuyan a mejorar la rentabilidad.

### **Dimensión 1: Planificación.**

#### ***Indicador 7 y 8: Evaluación del control interno y Riesgo de control.***

#### **Resultado de la Encuesta.**

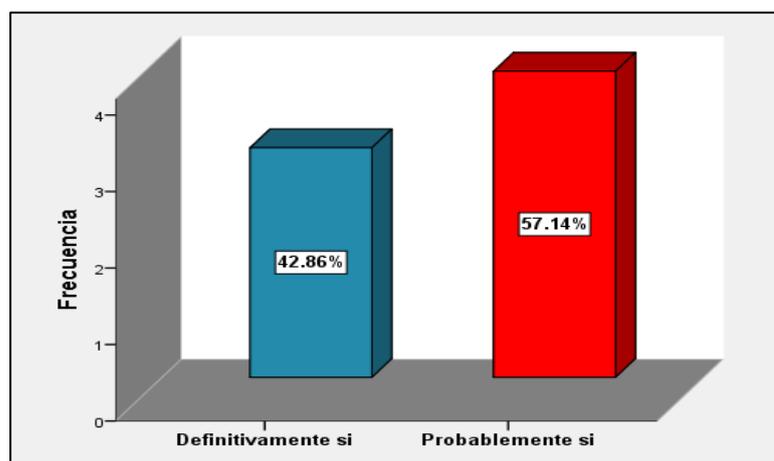
Se aplicó una encuesta de tipo Likert al gerente, contadora, administrador, asistente contable, arquitecta encargada de estudios y proyectos, jefe de marketing y vendedor quienes integran el área administrativa y contable para evaluar el control interno y los riesgos de control a fin de identificar las desviaciones en los procesos y si estos fueron corregidos oportunamente.

Tabla 6

*Se establece responsabilidades de los trabajadores*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	3	42.9	42.9	42.9
	Probablemente si	4	57.1	57.1	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: Elaboración propia



*Figura 1. Supervisa objetivos y establece responsabilidades*

Fuente: Elaboración propia.

### **Análisis e Interpretación**

La tabla 6 y figura 1, la mayoría de los encuestados expresaron que la gerencia, si supervisa los objetivos y establece responsabilidades a los trabajadores, con el fin de generar acciones precisas para que los resultados del trabajo se den de manera eficiente, en el proceso de sus actividades. Sin embargo, estas responsabilidades son expresadas de manera verbal, sin tener un manual de organización y funciones, reglamento interno y políticas.

Tabla 7

*Se define con claridad los objetivos para identificar riesgos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	4	57.1	57.1	57.1
	Probablemente si	3	42.9	42.9	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: Elaboración propia

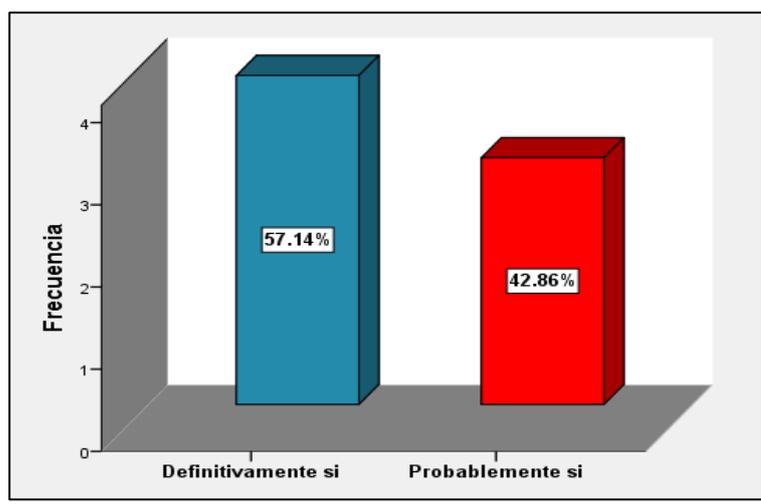


Figura 2. Se define con claridad los objetivos para identificar riesgos

Fuente: Elaboración propia

**Análisis e interpretación**

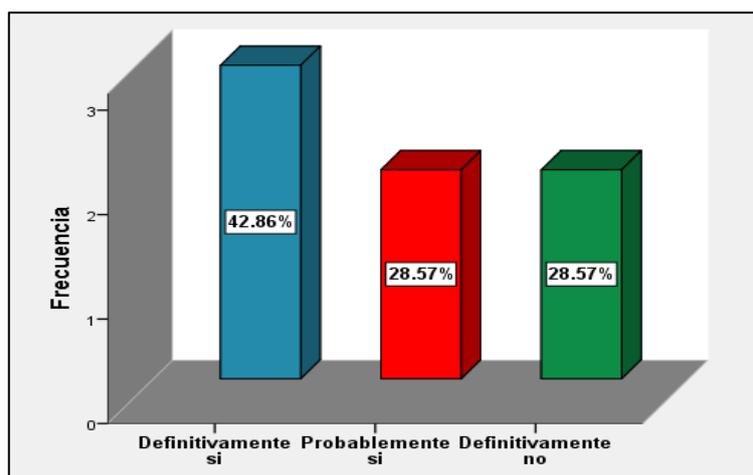
La tabla 7 y figura 2, muestra que la mayoría de los encuestados aseveran que la empresa, si define con claridad sus objetivos, aunque no se encuentren por escrito, esto les permite identificar riesgos que se pudieran ocasionar.

Tabla 8

*Se comunica las deficiencias de control interno*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	3	42.9	42.9	42.9
	Probablemente si	2	28.6	28.6	71.4
	Definitivamente no	2	28.6	28.6	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: Elaboración propia



*Figura 3. Se comunican las deficiencias de control interno*

Fuente: Elaboración propia

### **Análisis e interpretación**

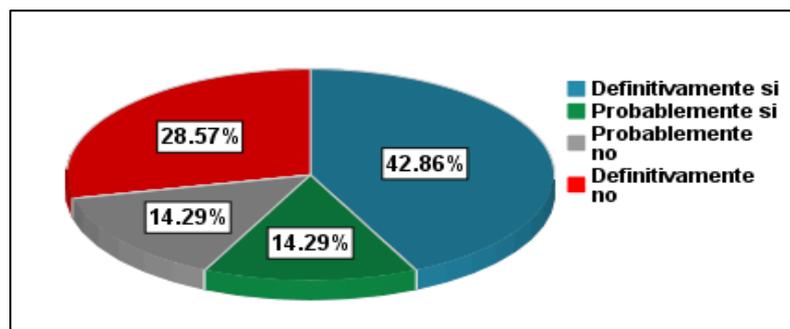
En el resultado de la tabla 8 y figura 3, tres trabajadores (asistente contable, encargada de estudio-proyectos y jefe de marketing) expresaron que si se comunican las deficiencias de control interno a fin de aplicar medidas correctivas que ayuden al logro de los objetivos planificados para tener una seguridad razonable de la información financiera que se muestra.

Tabla 9

*Se utilizan procedimientos establecidos*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	3	42.9	42.9	42.9
	Probablemente si	1	14.3	14.3	57.1
	Probablemente no	1	14.3	14.3	71.4
	Definitivamente no	2	28.6	28.6	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: Elaboración propia.



*Figura 4. Se utilizan procedimientos establecidos*

Fuente: Elaboración propia

### **Análisis e interpretación**

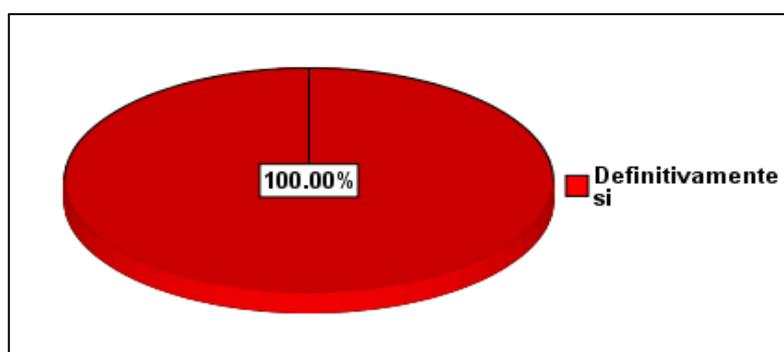
En la tabla 9 y figura 4, la mayoría de los encuestados expresan que sí se aplican procedimientos establecidos para identificar transacciones erróneas, aunque estos no estén establecidos de forma escrita como políticas contables, no obstante, les permite subsanar las imprecisiones generadas.

Tabla 10

#### *Se monitorea la información contable*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido Definitivamente si	7	100.0	100.0	100.0

Fuente: Elaboración propia



*Figura 5. Se monitorea la información contable*

Fuente: Elaboración propia.

## Análisis e interpretación

En la tabla 10 y figura 5, se evidencia que el 100% de los trabajadores coinciden en afirmar que, sí se monitorea la información contable, a fin de identificar riesgos que pudieran alterar de manera adversa los datos que presenta la empresa en los estados financieros.

Tabla 11

### *Se tiene un sistema de información establecido*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	4	57.1	57.1	57.1
	Probablemente si	1	14.3	14.3	71.4
	Probablemente no	2	28.6	28.6	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: Elaboración propia

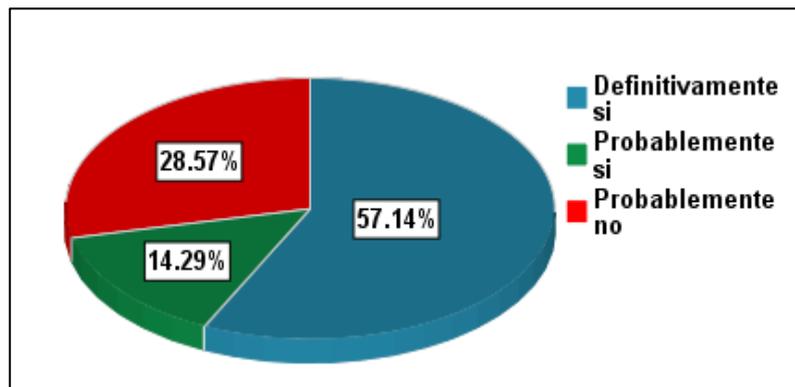


Figura 6. Se tiene un sistema de información establecido

Fuente: Elaboración propia.

## Análisis e interpretación.

En la tabla 11 y figura 6, la mayoría de los encuestados expresan que sí hay un sistema de información el cual utilizan para registrar y procesar los datos que serán usados en la elaboración de los estados financieros. Es sistema informático es el Contasis.

## Dimensión 2: Ejecución.

Para demostrar esta dimensión, en base a los indicadores; evidencia, pruebas de control, procedimientos analíticos, papeles de trabajo y hallazgo, se aplicó la técnica de análisis documental a los estados financieros de los periodos 2017 y 2018 a fin de comprobar la razonabilidad de las cuentas más significativas del pasivo y patrimonio, se recabó información y documentación que evidenció la problemática encontrada a fin de proponer una auditoría financiera a la inmobiliaria.

En el pasivo, se revisó las cuentas por pagar comerciales, obligaciones financieras y cuentas por pagar diversas relacionadas para ello se solicitó un detalle de las obligaciones que mantenía con instituciones financieras, proveedores y subsidiarias. Además de la documentación sustentatoria.

Tabla 12

*Estado de Situación financiera periodo 2016,2017 y 2018*

	2016	2017	2018
<b>Pasivo corriente</b>	<b>463,030.00</b>	<b>387,369.00</b>	<b>94,851.00</b>
Tributos y aport sis. pen y salud por pagar	880.00	0.00	0.00
Cuentas por Pagar Comerciales Terceros	0.00	212.00	85,946.00
Cuentas por Pagar Diversas Terceros	462,150.00	381,942.00	0.00
Otras Cuentas por Pagar	0.00	5,215.00	8,905.00
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1,068,098.00</b>	<b>1,596,694.00</b>	<b>2,311,098.00</b>
Obligaciones Financieras	0.00	0.00	626,414.00
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	1,068,098.00	1,374,785.00	1,684,684.00
Ingresos Diferidos	0.00	221,909.00	0.00
<b>Patrimonio</b>	<b>-47,896.00</b>	<b>-146,069.00</b>	<b>-95,321.00</b>
Capital Social	25,000.00	25,000.00	25,000.00
Resultados Acumulados	2,614.00	-75,059.00	-171,068.00
Utilidad del Ejercicio	0.00	0.00	50,747.00
Pérdida del ejercicio	-75,510.00	-96,010.00	0.00
<b>Total, Pasivo y Patrimonio</b>	<b>1,483,232.00</b>	<b>1,837,994.00</b>	<b>2,310,628.00</b>

Fuente: Estados financieros de JC American Inmobiliaria S.A.C. periodos 2016, 2017 y 2018

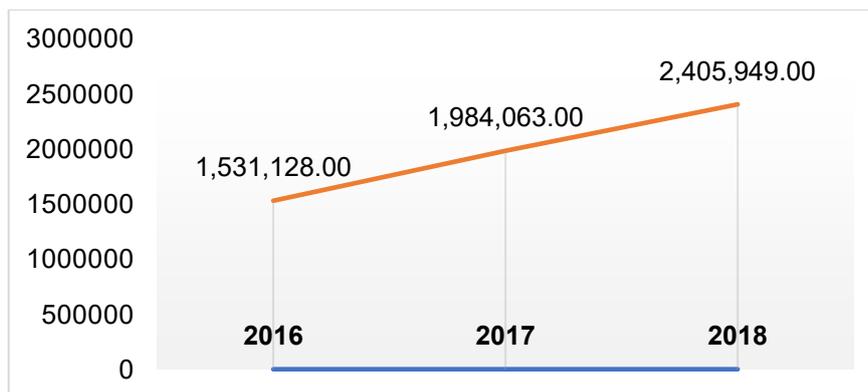


Figura 7. Incremento del pasivo periodo 2016- 2018

Fuente: Estados Financieros de JC American Inmobiliaria S.A.C 2016- 2018.

### Interpretación

En la tabla 12 y figura 7, exhibe el incremento del nivel de endeudamiento. En el periodo 2016 los pasivos ascendían a S/ 1,531,128.00 y para el año 2018 el total de los pasivos fue de S/ 2,405,949.00, demostrándose que la empresa ha incurrido en compromisos con entidades financieras y subsidiaria para efectuar sus operaciones y por consiguiente tiene un mayor grado de apalancamiento.

### Cuentas por pagar comerciales

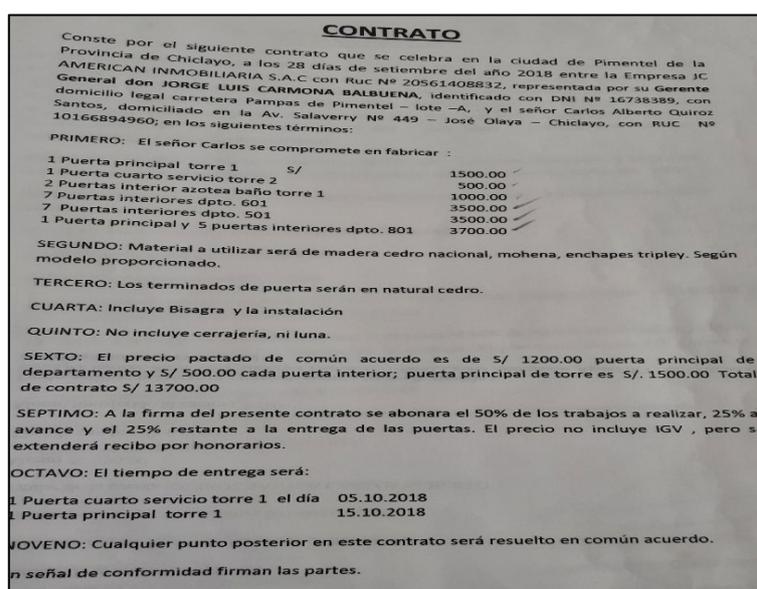


Figura 8. Modelo de contrato a proveedor

Fuente: JC American Inmobiliaria S.A.C

Tabla 13

*Movimiento de cuentas por pagar comerciales periodo 2017*

		<b>JC American Inmobiliaria S.A.C</b>		
31/01/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	52,881.34
28/02/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	9,626.98
31/03/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	51,583.67
30/04/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	3,298.46
31/05/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	13,516.18
30/06/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	68,405.73
31/07/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	51,703.71
31/08/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	9,093.85
30/09/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	6,423.02
31/10/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	58,346.70
30/11/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	35,155.97
31/12/2017	Según registro de compras	421	Proveedores	3,218.83
<b>Total</b>				<b>363,254.44</b>

Fuente: Información de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

### **Interpretación**

La tabla 13, muestra que durante el año 2017 las cuentas por pagar comerciales reflejaron un monto de S/ 363,254.44, que corresponden a las obligaciones adquiridas por la empresa a favor de proveedores, las mismas que al final del periodo fueron canceladas quedando como saldo S/ 212.00, según el estado de situación financiera, lo que evidencia que la inmobiliaria ha cumplido con cancelar oportunamente sus compromisos de pago, por intermedio de la subsidiaria que es quien provee el efectivo para efectuar la cancelación de la deuda.

Tabla 14

*Relación de registro de proveedores período 2018*

		JC American Inmobiliaria S.A.C		
31/01/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	21,333.71
28/02/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	94,177.90
31/03/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	141,062.57
30/04/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	81,006.90
31/05/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	118,796.08
30/06/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	179,950.55
31/07/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	228,856.46
18/08/2018	Constructora Hnos.	422	Anticipo a proveedores	231.90
31/08/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	84,749.10
30/09/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	41,370.53
10/10/2018	Acta del ascensor	422	Anticipo a proveedores	58,275.50
18/10/2018	Acta de compra de vidrios	422	Anticipo a proveedores	1,800.00
31/10/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	214,786.72
03/11/2018	Acta de compra de vidrios	422	Anticipo a proveedores	2,500.00
24/11/2018	Acta de compra de vidrios	422	Anticipo a proveedores	3,000.00
30/11/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	112,302.66
01/12/2018	Registro de compra enero-19	422	Anticipo a proveedores	39,422.52
01/12/2018	Registro de compra febrero-19	422	Anticipo a proveedores	39,422.52
31/12/2018	Según registro de compras	421	Proveedores	59,621.58
<b>Total</b>				<b>1,522,667.20</b>

Fuente: Información de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

**Interpretación**

La tabla 14 muestra que la deuda contraída con los proveedores en el periodo 2018 asciende a S/ 1,522,667.20, esto demuestra un incremento significativo de las compras utilizadas en el proceso de construcción. Asimismo, en el estado de situación financiera el saldo de cuentas por pagar comerciales es de S/85,946.00, lo que revela que la inmobiliaria está cumpliendo con sus compromisos pactados en un 94%.

## Obligaciones Financieras

Tabla 15

### *Cronograma de Pagos Caja Piura mes mayo 2018*

N°	Fec-vto	amort.	Intereses	Gastos	Itf	Cuota	Total
1	15/08/2018	15,072.70	5,178.45	0.00	1.00	20,251.15	20,252.15
2	13/11/2018	15,709.47	5,277.76	0.00	1.00	20,987.23	20,988.23
3	11/02/2019	16,373.15	4,614.09	0.00	1.00	20,987.24	20,988.24
4	10/05/2019	17,064.85	3,833.44	0.00	1.00	20,898.29	20,899.29
5	09/08/2019	17,785.79	3,237.76	0.00	1.05	21,023.55	21,024.60
6	08/11/2019	18,537.18	2,477.85	0.00	1.05	21,015.03	21,016.08
7	06/02/2020	19,320.31	1,666.92	0.00	1.00	20,987.23	20,988.23
8	06/05/2020	20,136.55	850.70	0.00	1.00	20,987.25	20,988.25
<b>Total</b>		<b>140,000.00</b>	<b>27,136.97</b>	<b>0.00</b>	<b>8.10</b>	<b>167,136.97</b>	<b>167,145.07</b>

Fuente: Información de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

### Interpretación

La tabla 15 muestra el cronograma de pagos del préstamo realizado por la inmobiliaria a la CMAC Piura en el mes de mayo por un importe de S/140,000.00, el cual fue fraccionado en ocho cuotas no reprogramables con una tasa de interés efectiva anual compensatoria del 18% y moratoria de 199.10%, quedando una deuda pendiente de pago al término del periodo 2018 de S/ 125,904.69.

Tabla 16

### *Cronograma de pagos Caja Piura mes octubre 2018*

N°	Fec-vto	amort.	Intereses	Gastos	Itf	Cuota	Total
1	21/01/2019	27,347.18	8,596.18	0.00	1.75	35,943.36	35,945.11
2	20/04/2019	28,380.96	8,321.47	0.00	1.80	36,702.43	36,704.23
3	19/07/2019	29,370.68	7,343.86	0.00	1.80	36,714.54	36,716.34
4	17/10/2019	30,634.63	6,233.59	0.00	1.80	36,868.22	36,870.02
5	15/01/2020	31,722.14	5,075.54	0.00	1.80	36,797.68	36,799.48
6	14/04/2020	32,921.30	3,876.38	0.00	1.80	36,797.68	36,799.48
7	13/07/2020	34,165.79	2,631.89	0.00	1.80	36,797.68	36,799.48
8	12/10/2020	35,457.32	1,355.53	0.00	1.80	36,812.85	36,814.65
<b>TotalL</b>		<b>250,000.00</b>	<b>43,434.44</b>	<b>0.00</b>	<b>14.35</b>	<b>293,434.44</b>	<b>293,448.79</b>

Fuente: Información de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

## Interpretación

En la tabla 16 se muestra el cronograma de pagos del préstamo realizado por la empresa a la CMAC Piura en el mes de octubre por un importe de S/ 250 000.00, el cual fue fraccionado en ocho cuotas no reprogramables con una tasa de interés efectiva anual de compensatoria del 16% y moratoria de 199.10%. Al término del período 2018 el total del monto se encuentra pendiente de pago debido que la fecha de vencimiento de la primera cuota es en el siguiente período.

Tabla 17

*Análisis de la cuenta de Ahorros Caja Piura período 2018*

Mes	Ingresos		Egresos		Saldo
	Préstamo	Total ingresos	Ventanilla	Transferencia	
Ene.	-	-	-	-	-
Feb.	-	-	-	-	-
Mar.	-	-	-	-	-
Abr.	-	-	-	-	-
May.	140,000.00	140,000.00	20,000.00	40,002.57	80,039.43
Jun.	-	-	75,000.00	75.00	4,960.68
Jul.	-	-	-	-	4,960.68
Ago.	-	-	-	-	4,960.68
Sep.	-	-	-	-	4,960.68
Oct	250,000.00	250,000.00	90,000.00	-	164,943.68
Nov.	-	-	160,160.00	-	4,935.68
Dic.	-	-	-	-	4,935.68
<b>Total</b>	<b>390,000.00</b>	<b>390,000.00</b>	<b>345,160.00</b>	<b>40,077.57</b>	<b>385,237.57</b>

Fuente: Información de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

## Interpretación

La tabla 17, muestra los movimientos de la cuenta de Ahorros de la Caja Piura período 2018 donde se evidencia el ingreso de obligaciones financieras contraídas por JC American Inmobiliaria S.A.C en los meses de mayo y octubre.

Tabla 18

Estado de Cuenta periodo 2017 BCP

JC American Inmobiliaria S.A.C. Análisis de Cuenta Corriente-Soles 2017 Banco de Crédito del Perú - N° 305-XXXXXX-X-XX											
Ingresos					Egresos						
Mes	Clientes	Pago		Transf.	Total		Retiro		Total		Saldo
		Acciones	Préstamo		Ingresos	Cheques	Cajero/EF	Transf. Otros	Egresos		
											S/ 392.00
Enero	6,000.00		33,400.00		39,400.00	37,545.40	2,180.00			39,725.40	66.60
Febrero			37,500.00		37,500.00	14,282.90	500.00			14,782.90	22,783.70
Marzo	6,500.00		3,500.00	500.00	10,500.00	22,351.11	5,000.00			27,351.11	5,932.59
Abril					0.00				56.90	56.90	5,875.69
Mayo			22,000.00		22,000.00	16,304.80	700.00	2,102.00		19,106.80	8,768.89
Junio	151,590.14				151,590.14	57,985.67	64,283.00	8,420.33		130,689.00	29,670.03
Julio		15,000.00	36,000.00	1,300.00	52,300.00	32,814.78	4,200.00	13,229.20		50,243.98	31,726.05
Agosto			33,300.00		33,300.00	16,941.87	1,200.00	2,162.25		20,304.12	44,721.93
Setiembre			19,650.00		19,650.00	2,138.50	3,800.00	4,172.00		10,110.50	54,261.43
Octubre			50,000.00		50,000.00	23,007.93	1,500.00	11,373.96		35,881.89	68,379.54
Noviembre			46,700.00		46,700.00	40,556.02	3,500.00	15,004.40		59,060.42	56,019.12
Diciembre			32,000.00		32,000.00	16,763.00	8,000.00	3,570.70		28,333.70	59,685.42
<b>Total</b>	<b>164,090.14</b>	<b>15,000.00</b>	<b>314,050.00</b>	<b>1,800.00</b>	<b>494,940.14</b>	<b>280,691.98</b>	<b>94,863.00</b>	<b>60,091.74</b>		<b>435,646.72</b>	

Fuente: Estado de Cuenta BCP-JC American Inmobiliaria S.A.C periodo 2017

Tabla 19

Estado de Cuenta periodo 2018- BCP

JC American inmobiliaria S.A.C									
Análisis de Cuenta Corriente-Soles 2018									
Banco de Crédito del Perú -N° 305-xxxxxxx-x-xx									
Mes	Ingresos			Egresos				Saldo	
	Cliente	Préstamo	Préstamo Caja Piura	Total Ingresos	Cheques	Cajero/Ef	Transf. Otros		Total Egresos
									<b>Saldo inicial</b>
									<b>S/ 118,544.64</b>
Enero	-	101,000.00		101,000.00	10,855.82	25,000.00	4,293.00	40,148.82	179,395.82
Febrero	-	50,000.00		50,000.00	21,458.05	7,000.00	17,720.00	46,178.05	183,217.77
Marzo		125,000.00		125,000.00	6,555.32	2,000.00	30,810.50	39,365.82	268,851.95
Abril	1,615.00	62,800.00		64,415.00	739.95	1,900.00	20,802.20	23,442.15	309,824.80
Mayo	168,184.19		40,000.00	208,184.19	14,681.75	48,000.00	59,301.25	121,983.00	396,025.99
Junio	359,000.00	840.00		359,840.00	28,494.57	43,545.00	87,261.02	159,300.59	596,565.40
Julio	283,360.00	1,494.00		284,854.00	92,195.02	29,810.00	132,956.68	254,961.70	626,457.70
Agosto	66,700.00	2,000.00		68,700.00	12,585.28	41,900.00	92,476.62	146,961.90	548,195.80
Septiembre	89,621.00	16,445.00		106,066.00	5,428.93	29,200.00	67,658.37	102,287.30	551,974.50
Octubre	515,774.00	7,300.00	80,000.00	603,074.00	61,542.12	245,543.28	180,374.59	487,459.99	667,588.51
Noviembre		21,000.00	150,000.00	171,000.00	27,991.85	3,000.00	117,257.79	148,249.64	690,338.87
Diciembre		109,100.00		109,100.00	11,603.48	10,000.00	37,880.82	59,484.30	739,954.57
<b>Total</b>	<b>1,484,254.19</b>	<b>496,979.00</b>	<b>270,000.00</b>	<b>2,251,233.19</b>	<b>294,132.14</b>	<b>486,898.28</b>	<b>848,792.84</b>	<b>1,629,823.26</b>	

Fuente: Estado de Cuenta BCP-JC American Inmobiliaria S.A.C periodo 2018

La tabla 18 y 19 muestra la información de los estados de cuenta del BCP en soles de los periodos 2017 y 2018, en el que se visualiza el ingreso del dinero procedente de los préstamos efectuados a la CMAC Piura.

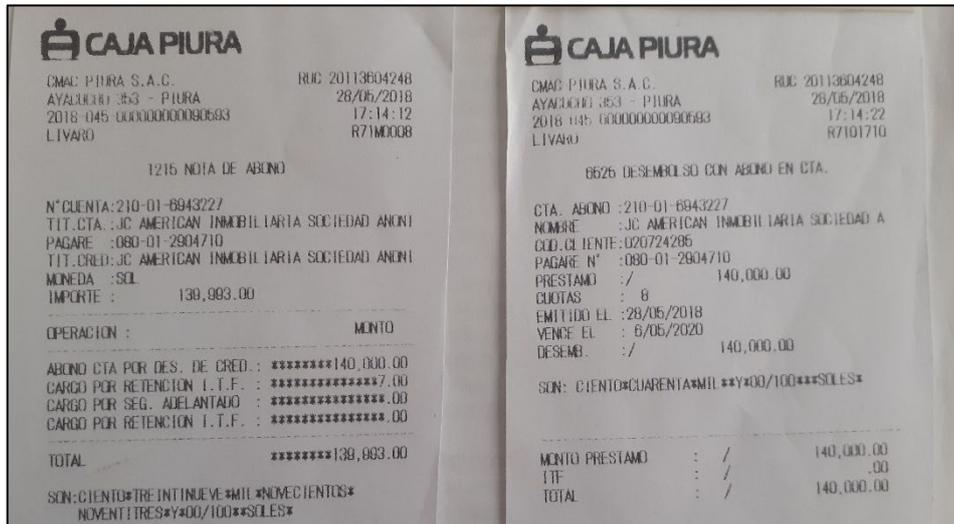


Figura 9. Voucher de desembolso préstamo mes de mayo 2018

Fuente: JC American Inmobiliaria S.A.C.

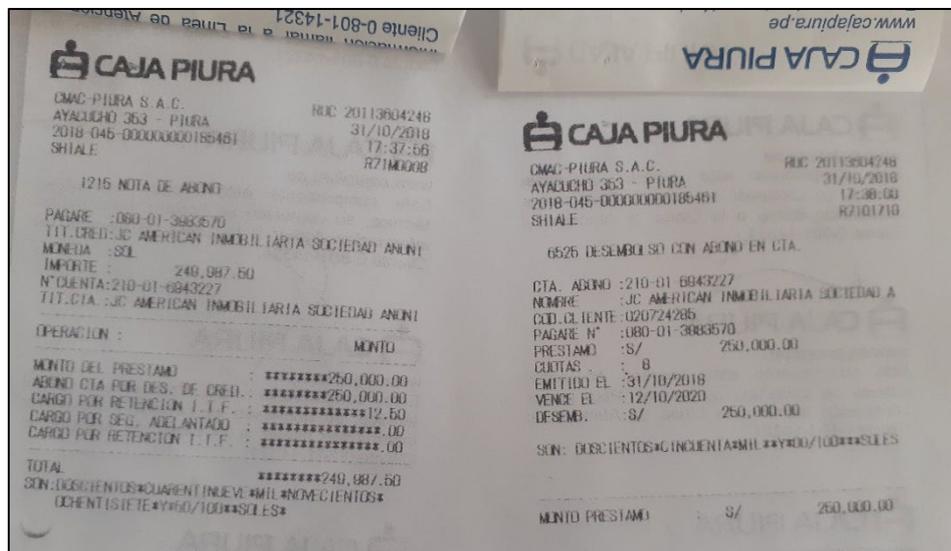


Figura 10. Voucher de desembolso préstamo mes de octubre

Fuente: JC American Inmobiliaria S.A.C

## Cuentas por pagar Diversas Relacionadas

Tabla 20

Resumen de préstamos ingresados por la subsidiaria periodo 2017

		 <b>JC American Inmobiliaria S.A.C</b>		
			subsidiari	
09/01/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	a	16,800.00
09/01/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	15,205.50
16/02/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	15,000.00
28/02/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	22,500.00
28/02/2017	Préstamo para cancelar proveedor	4712	subsidiaria	29,295.00
17/03/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	10,000.00
23/03/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	500.00
31/03/2017	Préstamo cancelación a proveedor	4712	subsidiaria	27,575.04
30/04/2017	Préstamo para cancelar proveedor	4712	subsidiaria	3,298.46
02/05/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	5,000.00
12/05/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	6,000.00
12/05/2017	Según registro compras abr.2017	4712	subsidiaria	3,298.46
18/05/2017	Pago de factura a proveedor	4712	subsidiaria	8,074.68
22/05/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	4,500.00
23/05/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	32,770.00
06/06/2017	Devolución de préstamo proveedor	4712	subsidiaria	23,689.04
26/09/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	8,102.20
06/10/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	65,320.00
06/10/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	20,000.00
09/11/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	5,000.00
13/11/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	9,700.00
23/11/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	364.00
04/12/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	9,000.00
13/12/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	13,000.00
21/12/2017	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	10,000.00
31/12/2017	Préstamos cancelación proveedor	4712	subsidiaria	3,886.00
31/12/2017	Préstamos cancelación proveedor	4712	subsidiaria	8,074.68
			<b>Total S/</b>	<b>343,634.88 38,948.18</b>

Fuente: Información proporcionada por JC American Inmobiliaria S.A.C

## Interpretación

En la tabla 20 se muestra la relación de préstamos otorgados por parte de la subsidiaria (gerente general) a JC American Inmobiliaria S.A.C correspondiente al periodo 2017. El saldo al 31 de diciembre de S/ 304,686.70. Teniendo en cuenta el importe de cuentas por pagar diversas relacionadas del periodo 2016 de S/ 1,068,098.00, el saldo real al término del periodo 2017 es de S/ 1,372,784.70, el mismo que no coincide con el saldo reflejado en el estado de situación financiera, reflejando una diferencia de S/ 2,000.30, que tiene sustento. Además, se evidencia que parte de estos préstamos han sido utilizados para pagos a proveedores.

Tabla 21

### *Resumen de préstamos ingresados por la subsidiaria periodo 2018*

		<b>JC American Inmobiliaria S.A.C</b>		
08/01/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	11,000.00
24/01/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	20,000.00
29/01/2018	Préstamo pago a Maestro Perú f/282	4712	subsidiarias	6,554.32
30/01/2018	Cancelación a cta. de préstamo	4712	subsidiarias	3,000.00
31/01/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	70,000.00
31/01/2018	Cancelación a cta. de préstamo a sub.	4712	subsidiarias	15,000.00
07/02/2018	Préstamo pago a Gatt Perú SRL	4712	subsidiarias	15,375.00
12/02/2018	Préstamo pago a Maestro Perú S.A.	4712	subsidiarias	9,183.15
19/02/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	50,000.00
06/03/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	70,000.00
06/03/2018	Préstamo pago a Homecenter	4712	subsidiarias	15,540.00
15/03/2018	Préstamo pago a Homecenter	4712	subsidiarias	12,256.44
07/03/2018	Préstamo pago a Maestro Perú S.A.	4712	subsidiarias	12,074.80
23/03/2018	Préstamo pago a Ceramicor EIRL	4712	subsidiarias	4,011.13
21/03/2018	Préstamo pago a proveedor	4712	subsidiarias	2,322.02
23/03/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	30,000.00
28/03/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	25,000.00
31/03/2018	Préstamo pago a Saga Falabella	4712	subsidiarias	3,088.90
02/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	2,157.00
02/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiarias	13,663.00
03/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	2,150.40

04/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	25,000.00	
11/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	20,000.00	
17/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	12,000.00	
21/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	5,800.00	
21/04/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	3,507.84	
04/05/2018	Cancelación a cta. de préstamo	4712	subsidiaria		3,000.00
08/05/2018	Cancelación a cta. de préstamo	4712	subsidiaria		8,000.00
11/05/2018	Cancelación a cta. de préstamo	4712	subsidiaria		4,000.00
21/05/2018	Cancelación a cta. de préstamo	4712	subsidiaria		3,000.00
21/05/2018	Préstamo pago a proveedores	4712	subsidiaria	46,673.83	
12/06/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		14,500.00
13/06/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		4,000.00
25/06/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		2,000.00
27/06/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		1,500.00
27/06/2018	Pago préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		20,000.00
27/06/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	840.00	
30/06/2018	Préstamo ingresado por el gerente	4712	subsidiaria	1,046.08	
30/06/2018	Pago a proveedores	4712	subsidiaria		46,673.83
05/07/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		3,000.00
13/07/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria	1,494.00	
30/07/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		3,000.00
03/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		6,000.00
16/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		3,000.00
22/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		500.00
27/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		2,400.00
28/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria	2,000.00	
29/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		500.00
31/08/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria		1,500.00
06/09/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria	1,700.00	
22/09/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	subsidiaria	2,000.00	
11/10/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	Subsidiaria		15,000.00
27/10/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	Subsidiaria	4,000.00	
08/11/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	Subsidiaria		3,000.00
20/12/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	Subsidiaria		3,000.00
21/12/2018	Cancelación préstamo subsidiaria	4712	Subsidiaria	1,700.00	
<b>Total</b>				<b>502,137.91</b>	<b>171,383.83</b>

Fuente: Información proporcionada por JC American Inmobiliaria S.A.C.

## Interpretación

La tabla 21 muestra la relación de préstamos otorgados por parte de la subsidiaria (gerente general) a JC American Inmobiliaria S.A.C correspondiente al periodo 2018. El saldo al 31 de diciembre es de S/ 330,754.08. Teniendo en cuenta el importe de cuentas por pagar diversas relacionadas según el estado de situación financiera del periodo 2017 de S/ 1,374,785.00 y el saldo real al término del periodo 2018 es de S/ 1,684,684.00, el mismo que no coincide, los saldos reflejados de la subsidiaria encontrándose una diferencia S/ 20,855.08 que no tiene sustento. Además, se evidencia que parte de estos préstamos han sido utilizados para pagos a proveedores.

Para el patrimonio se revisó el acta de constitución de la sociedad con la finalidad de constatar si el monto del capital social es el mismo que figura en el Estado de Situación Financiera. Asimismo, se verificó la exactitud matemática de los Resultados acumulados.

## Capital Social

Tabla 22

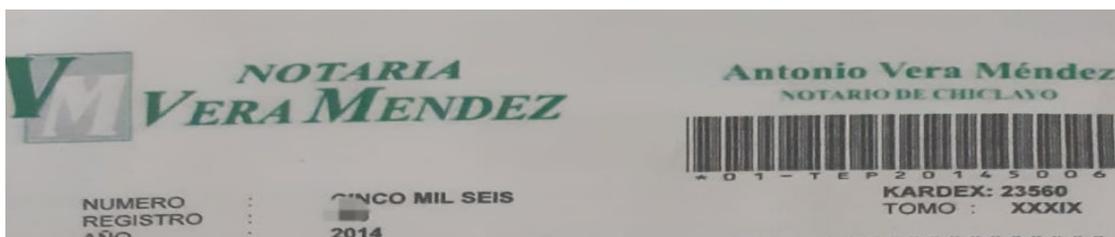
*Comportamiento del Capital desde el inicio de las operaciones*

 <b>JC American Inmobiliaria S.A.C</b>					
Años	Nov-14	2015	2016	2017	2018
Capital	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00

Fuente: estados financieros de JC American Inmobiliaria S.A.C

## Interpretación

La tabla 22 muestra el comportamiento del capital social, evidenciándose que la empresa no ha registrado variación desde el inicio de sus operaciones, esto se debió a que hasta el año 2017 la inmobiliaria solo generó pérdidas. Sin embargo, en el periodo 2018, presentó utilidad pero no fue suficiente para ser capitalizada porque arrastraba resultados acumulados negativos. Es necesario indicar, que solo se dedicó a gestionar los trámites correspondientes y a construir los departamentos para la venta.



Escritura pública de constitución de una sociedad anónima cerrada denominada: “JC American inmobiliaria sociedad anónima cerrada”, cuyo tenor literal es como sigue:

Primero.- Por el presente pacto social los otorgantes manifiestan su libre voluntad de constituir una sociedad anónima cerrada bajo la denominación de “**JC American Inmobiliaria Sociedad Anónima Cerrada**”, pudiendo utilizar la abreviatura de “**JC American Inmobiliaria S.A.C.**” obligándose a efectuar los aportes para la formación del capital social y a formular el correspondiente estatuto de la sociedad.=====

=====

==

Segundo. - El monto del capital social de la empresa es de **VEINTICINCO MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES (S/. 25,000.00)**, representado por 2,500 acciones nominativas de un valor nominal de S/. 10.00 cada una suscritas y pagadas de la manera siguiente: =====

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, suscribe 2,475 acciones de s/. 10.00 totalizando el importe de s/. 24,750.00 (VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES), pagando a la fecha el 40% del total, S/. 9,900.00 (NUEVE MIL NOVECIENTOS Y 00/100 NUEVOS SOLES y el saldo de S/. 14,850.00 (CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES), se cancelará en un lapso de 180 días. =====

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, suscribe 25 acciones de S/. 10.00 totalizando el importe de S/. 250.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES), pagando a la fecha el 40% del total s/. 100.00(CIEN Y 00/100 NUEVOS SOLES) y el saldo de S/. 150.00 (CIENTO CINCUENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES), se cancelará en un lapso de 180 días. =====

El capital social se encuentra suscrito en dinero y pagado en un 40% que corresponde a la suma de S/. 10,000.00, y el saldo será cancelado en un lapso de 180 días de constituida la sociedad.

**Figura 11. Acta de Constitución**

Fuente: JC American Inmobiliaria S.A.C.

La figura 11 Acta de Constitución es un referente para demostrar cómo ha sido constituida la empresa; su denominación, el capital social, la cantidad de acciones y su valor nominal, el giro del negocio, dirección, etc. esto confirma la legalidad de la empresa.

### Resultados acumulados

Tabla 23

*Resultados acumulados según Estados financieros periodos 2015-2018*

<b>Años</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Capital	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
Resultados acumulados positivos		2,614.00		
Resultados acumulados negativos			-75,059.00	-171,068.00
Utilidad del ejercicio				50,747.00
Pérdida del ejercicio	-11,182.00	-75,510.00	-96,010.00	
<b>Total Patrimonio</b>	<b>13,818.00</b>	<b>-47,896.00</b>	<b>-146,069.00</b>	<b>-95,321.00</b>

Fuente: Estado de Resultados de JC American Inmobiliaria S.A.C

### Interpretación

En la tabla 23 se ha evidenciado un error material debido que el área contable al realizar el estado de situación financiera no ha arrastrado la pérdida del ejercicio 2015 al 2016, lo que incide en el resultado acumulado de los años siguientes.

Tabla 24

*Registro de resultados acumulados rectificadas*

<b>Años</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Capital	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
Resultados acumulados negativos		-11,182.00	-86,692.00	-182,702.00
Utilidad del ejercicio				50,747.00
Pérdida del ejercicio	-11,182.00	-75,510.00	-96,010.00	
<b>Total Patrimonio</b>	<b>13,818.00</b>	<b>-64,306.00</b>	<b>-157,702.00</b>	<b>-106,955.00</b>

Fuente: Estado de Resultados de JC American Inmobiliaria S.A.C

## **Interpretación**

En la tabla 24 se realizó la corrección teniendo en cuenta la pérdida registrada en el Estado de Resultados del período 2015 de S/ 11,182.00, dando lugar a una rectificatoria de los periodos siguientes. Asimismo, se observa que en el periodo 2018, se originó una utilidad de S/ 50,747.00, el cual es insuficiente para contrarrestar las pérdidas acumuladas de los años anteriores, motivo por el cual el patrimonio continúa siendo negativo.

### **Dimensión 3: Informe.**

Al efectuarse la propuesta de auditoría se tendrá en cuenta la NIA 700, donde indica que se debe brindar una opinión de acuerdo a las evidencias encontradas. En el informe se expresará las observaciones, conclusiones, recomendaciones que son de importancia significativa para la inmobiliaria. Los tipos de dictámenes que se aplicarán dependiendo los hallazgos encontrados son; sin salvedades, con salvedades, adverso y con abstención de opinión.

## **B) *Evaluar la Gestión del Pasivo y Patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.***

### **Dimensión 1: Pasivo**

#### ***Resultado de la entrevista.***

Se realizó la entrevista al gerente general, contadora y administrador de la empresa JC American Inmobiliaria SAC., en la que coincidieron sobre el proceso de financiamiento para la adquisición de un departamento, manifestando que son dos procesos dependiendo el caso, uno de ellos es el financiamiento directo cliente- empresa, con un contrato de arras aportando una inicial del 20% del importe total del bien y el saldo a financiar ; el otro caso es directamente con las instituciones financieras y el que califica según el score para el bono mi vivienda.

Asimismo, manifestaron que el área contable está actualizando el padrón de proveedores realizando la liquidación de cuentas y conciliando con las transferencias bancarias; en lo que se refiere a la regularización de los

préstamos por parte de la subsidiaria todavía no ha sido formalizado mediante un contrato y en el libro de actas, además indican que aún no se ha tomado las medidas pertinentes para reducir el nivel de endeudamiento.

**Resultado del análisis documental.**

Se empleó el análisis documental para evaluar los estados financieros mediante ratios que permitió conocer el estado real de la empresa y los factores que están afectando la gestión del pasivo y patrimonio. Es por ello que se analizó la información contable con el fin de corregir errores y prevenir los riesgos.

**Fórmula.**

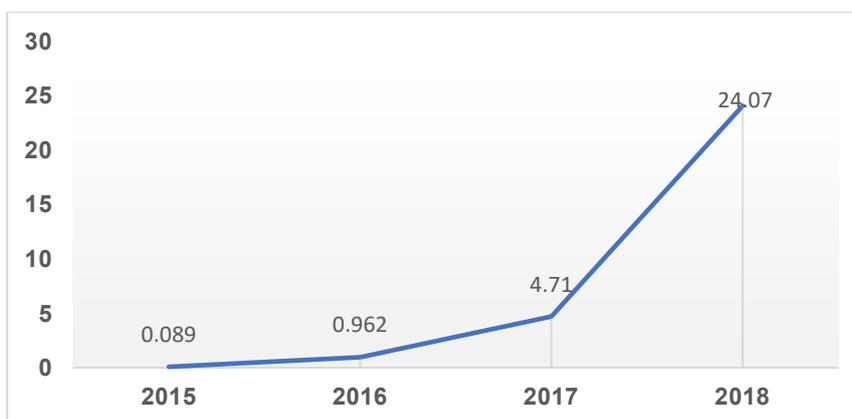
Ratios de liquidez Corriente =Activo corriente/Pasivo corriente

Tabla 25

*Liquidez Corriente por período*

2015	2016	2017	2018
0.089	0.962	4.710	24.070

Fuente: Estado de Situación Financiera JC American Inmobiliaria S.A.C periodo 2015-2018



*Figura 12.* Ratio de liquidez periodos 2015-2018

Fuente: Estados financieros de JC American Inmobiliaria S.A.C.

## Interpretación

La tabla 25 y figura 12, muestra un crecimiento acelerado desde el inicio de sus operaciones, la curva indica que la liquidez es aceptable. En el 2015 los activos corrientes no permitían cubrir el 8.9% del pasivo corriente; el año 2017, por cada S/ 1.00 de deuda la empresa dispone S/ 4.71 de activo y para el período 2018 se incrementó significativamente en 19.36% siendo los activos corrientes suficientes para afrontar sin dificultades los compromisos a un corto plazo.

### Fórmula.

$$\text{Capital de trabajo} = \text{Activos Corrientes} - \text{Pasivos Corrientes}$$

Tabla 26

*Capital de trabajo periodo 2017 y 2018*

2017		2018	
1,824,451	– 387,369	2,283,020	– 432,831
<b>1,437,082</b>		<b>1,850,189</b>	

Fuente: Estado de Situación Financiera JC American Inmobiliaria S.A.C periodos 2017 y 2018

## Interpretación

La tabla 26 muestra que en el período 2017, la empresa cuenta con S/1,437,082.00 de capital de trabajo y para el período 2018, cuenta con S/1,850,189.00, lo que demuestra que, aunque la empresa cancele sus pasivos corrientes aun cuenta con capital para financiar sus operaciones a un corto plazo.

### Fórmula.

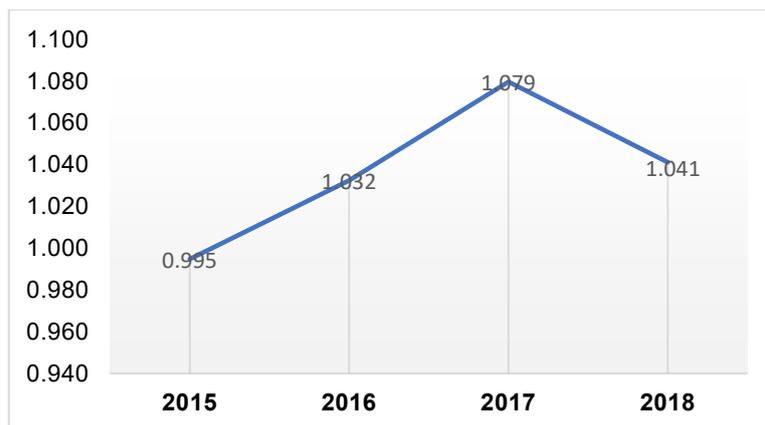
$$\text{Apalancamiento financiero} = \text{Pasivo total} / \text{Activo total}$$

Tabla 27

*Apalancamiento financiero por período*

2015	2016	2017	2018
0.995	1.032	1.079	1.041

Fuente: Estado de Situación Financiera JC American Inmobiliaria S.A.C periodo 2015-2018



*Figura 13.* Apalancamiento financiero

Fuente: Estado de Situación financiera periodos 2015-2018

### **Interpretación**

En la tabla 27 y figura 13 muestra que la empresa comenzó en el año 2015 con un apalancamiento del 99.5%, esto quiere decir que para comenzar sus actividades la empresa tuvo que recurrir a préstamos, los cuales se han ido incrementando en los periodos siguientes demostrando que la inmobiliaria tiene un elevado nivel de dependencia financiera. Para el período 2018 el apalancamiento es de un 104% lo que representa que su activo no cubre las obligaciones contraídas.

### **Dimensión 2: Patrimonio.**

#### ***Resultado de la entrevista.***

Se realizó la entrevista al gerente general, contadora externa y administrador de la empresa, quienes manifestaron que las razones de que el capital no se haya incrementado se debe a que no se han efectuado nuevos aportes de socios y que la empresa tuvo pérdidas acumuladas en los periodos 2015 al 2017, sin embargo, la contadora sugiere que se debería capitalizar las deudas vinculadas.

En lo que respecta al proceso de financiamiento para realizar las obras utiliza el dinero de los contratos por ventas y los desembolsos que otorga el banco a solicitud del cliente, además, de los préstamos que solicita la empresa a entidades financieras.

## **Resultado del análisis documental.**

### **Fórmula.**

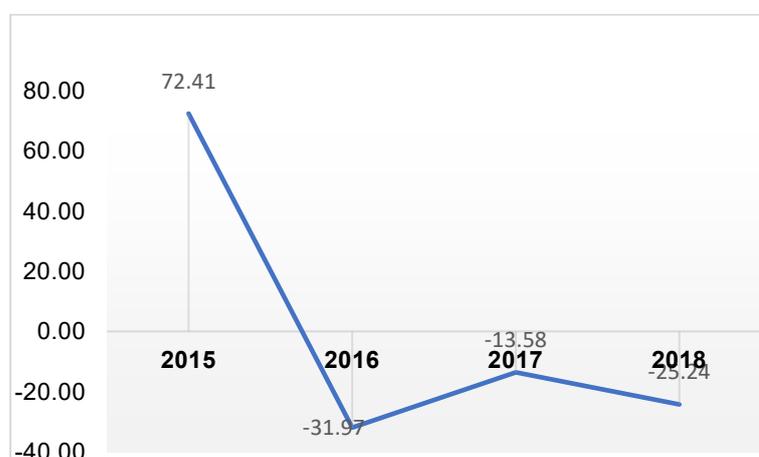
Solvencia patrimonial = Pasivo total/Patrimonio

Tabla 28

### **Solvencia Patrimonial periodos 2015-2018**

<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
72.41	-31.96	-13.58	-25.24

Fuente: Estado de Situación Financiera de JC American Inmobiliaria S.A.C años 2015-2018



**Figura 14.** Solvencia patrimonial

Fuente: Estado de Situación Financiera de los periodos 2015-2018

### **Interpretación**

En la tabla 28 y figura 14 muestra que en el año 2018 que el total del patrimonio se encuentra financiado con recursos de terceros y que las pérdidas han impedido la capitalización y por consiguiente la empresa, no tiene la capacidad para garantizar sus obligaciones contraídas.

### **Fórmula.**

Rentabilidad patrimonial = Utilidad neta/Patrimonio

$$\text{Período 2018 ROE} = \frac{50,747.00}{-95,321.90} = -0.53\%$$

## **Interpretación**

En el ejercicio 2017, la empresa no tuvo utilidad. Sin embargo, en el período 2018, por cada sol invertido se generó en los activos una pérdida de -53% ó -0.53 céntimos de sol.

### **Dimensión 3: Marco de la información Financiera.**

Mediante información brindada por la contadora externa indicó que la empresa JC American inmobiliaria S.A.C. presenta sus estados financieros en base a las NIC las cuales ayudan a establecer un sistema más dinámico que permite examinar la situación financiera de la empresa.

#### ***NIC 1.***

Esta Norma, establece el soporte para la presentación de los estados financieros de la empresa proporcionando guías para determinar su estructura y requisitos mínimos sobre su contenido. La finalidad, es asegurar que sean comparables, con los estados financieros de la misma empresa correspondientes a ejercicios anteriores, como con los de otras entidades. (Ministerio de Economía y Finanzas, 2019).

#### ***NIC 11.***

Establece y decreta normas y políticas contables para reconocer las ganancias concernientes a las transacciones relacionadas a la construcción y que en algunos casos comprende más de un período. Es apropiado llevar la contabilización de los contratos de construcción en los estados financieros concerniente a los constructores, quienes realizan trabajos enfocadas a la ejecución de obras que dan como resultado estructuras nuevas, proyecto de obras, construcción de inmuebles y obras generales de ingeniería civil (Deloitte,2018)

Se debe considerar principalmente el término contratista en los “Contratos de Construcción” para sus fines, así mismo las empresas que brinden servicios de gestión y gerenciamiento de obras y que estén claramente

conectados con la construcción del activo, también están obligados a la aplicación de esta norma (Deloitte, 2018).

#### **NIC 15.**

Esta norma trata de los “Ingresos procedentes de contratos con clientes”, y entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, este modelo principalmente se fundamenta al cumplimiento de las responsabilidades ante los clientes, además se encontrará información de los aspectos más importantes (Deloitte, 2018).

#### **NIC 18.**

En el marco de esta norma conceptualiza la elaboración y presentación de los estados financieros, establece el tratamiento contable de los ingresos que surgen de las actividades ordinarias de la empresa y se conoce como: ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías. La norma establece que estas actividades comunes deben ser registradas, para que los ingresos económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con seguridad (International Accounting Standards Committee Foundation, 2015).

#### **NIC 23.**

Los costos por préstamos que sean aplicables a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos. Los demás costos por empréstito se reconocen como gastos (Ministerio de Economía y Finanzas, 2019).

### ***C) Diseño de una propuesta de Auditoría Financiera para Mejorar la Gestión del pasivo y Patrimonio de JC American Inmobiliaria S.A.C***

En los últimos años las empresas están concediendo mayor atención a presentar información financiera razonable es por ello que la auditoría externa contribuye a hacer esto posible además incrementa el nivel de confianza de los usuarios en los estados financieros, esto se logra mediante la utilización de

procedimientos y estrategias para obtener evidencias que permitan detectar errores con la finalidad de subsanarlos.

Ante la problemática encontrada se propone una revisión al pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C, para determinar cuáles son las causas del elevado nivel de endeudamiento y de los resultados acumulados negativos. Se diseñó la propuesta en la etapa de planificación donde se determinó los objetivos, estrategias y procedimientos que se seguirán al efectuarse la auditoría para ello se elaboró el memorando de planeamiento y el plan global de auditoría.

## V. DISCUSIÓN

El presente informe de investigación tuvo como objetivo general, proponer una auditoría financiera para mejorar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C; se obtuvo que este estudio, si cumple con el objetivo establecido, luego de haber aplicado técnicas de información como: encuesta, entrevista y análisis documental. Las dos primeras sirvieron como referencia para tener un conocimiento del negocio, evaluar su control interno y detectar riesgos. Se midió el grado de confiabilidad aplicándose el coeficiente Alfa de Cronbach obteniéndose 0.945, lo que demuestra que es altamente confiable.

Antes, de proceder a la realización de la discusión de objetivos específicos se debe tomar en cuenta las limitaciones que se tuvieron para la obtención de la información debido a la pandemia originada por el Covid-19. En un inicio la investigación estuvo orientada a la ejecución de la auditoria financiera y emitir un informe sobre la razonabilidad de los estados financieros, pero debido a la coyuntura y a la cuarentena decretada por el gobierno se optó por realizar solo la propuesta en la etapa de planificación.

En lo que respecta al primer objetivo específico; Identificar los riesgos de incorrección material de los rubros Pasivo y Patrimonio, de acuerdo con los resultados encontrados se determinó, que la partida resultados acumulados presenta un error material, debido que no se ha efectuado el arrastre de la pérdida del ejercicio 2015 al 2016, por un monto de S/11,182.00, por lo tanto, la aseveración efectuada en el estado de situación financiera, es incorrecta. La encargada de efectuar el registro respectivo ha sido la asistente contable. En lo que respecta a la partida cuentas por pagar diversas relacionadas, se evidenció que presenta riesgo de control, a causa de la falta de documentación que sustente el saldo de los préstamos otorgados por la subsidiaria en ambos periodos, además de no existir un monitoreo y evaluación de los riesgos en el registro de las operaciones contables por parte de la gerencia, que permita identificar las desviaciones de manera oportuna.

Los resultados obtenidos se compararon con la investigación de Acosta (2017), que refiere que al efectuar la auditoria al estado de situación financiera, se

comprobó que existe diferencias en las cifras de las partidas cuentas por cobrar; inmueble maquinaria y equipo e ingresos, debido que la empresa no ha instaurado controles adecuados, aun así, concluyó que, los saldos de las partidas significativas con excepción de las antes mencionadas han sido presentadas razonablemente. Este resultado, es similar con la investigación efectuada, dado que se ha producido incorrecciones materiales, a causa de la falta de controles internos, que permitan reconocer y examinar los riesgos relevantes de error en la información financiera.

Asimismo, se valida con la investigación de Aviléz (2019), que determina, que si en la empresa materia de estudio, existen problemas financieros es por la inconsistencia entre los datos contables y la situación económica reflejada. Además, se evidencia la falta de documentación que sustente las transacciones y la revisión oportuna de los saldos. De la misma manera Álvarez (2017), refiere que de acuerdo a la NIA 315, mediante el conocimiento del negocio y de sus controles internos se pueden identificar los riesgos de error material. En concordancia con estas aseveraciones se considera que estos procesos sistemáticos contribuyen a generar confianza en la información y a lograr que la administración tome decisiones oportunas y acertadas en beneficio de los accionistas.

En el segundo objetivo específico; evaluar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C; se determinó que el gerente, para ejecutar las obras de construcción de los departamentos, en los periodos 2017 y 2018, solicitó créditos a instituciones financieras a nombre de la empresa y a título personal, debido a que la inmobiliaria no cuenta con el respaldo financiero adecuado y su capital social es insuficiente para cumplir con sus obligaciones. Por las deficiencias encontradas, se debe implementar una estructura organizacional que permita un manejo eficiente y oportuno, que contrarreste errores lamentables en la gestión.

Los resultados fueron validados con la investigación de Santamaría (2018), indica que la empresa en investigación, presenta deficiencias en la gestión durante el periodo 2016 y 2017, principalmente por la carencia de liquidez al poseer activos que tienen una duración permanente y no considerados para la venta, lo que imposibilita el cumplimiento de las compromisos en el corto plazo, asimismo, en ocasiones es necesario capital para cubrir las obras y la constructora tiene la

necesidad de recurrir al apalancamiento financiero, aumentando así su nivel de endeudamiento. Estas afirmaciones coinciden en que ambas investigaciones, la gestión fue deficiente, debido a que incrementaron sus obligaciones financieras, para invertir en las obras.

Al respecto Arce y Chancay (2018), manifiesta que, si el capital social no cubre las deudas adquiridas por la empresa, esta deberá incurrir en realizar préstamos con entidades bancarias para poder cumplir con sus obligaciones. De la misma manera Córdova (2007), refiere que el manejo de las operaciones y la eficacia en el control de las obligaciones, permite incrementar la riqueza de los propietarios. De conformidad con estas afirmaciones se determina que, una buena gestión contribuye a aumentar el patrimonio de la empresa y a disminuir el nivel de endeudamiento.

En el tercer objetivo específico, referido a diseñar una propuesta de auditoría para mejorar la gestión del Pasivo y Patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C; se realizó el diseño de auditoría financiera en la etapa de planificación, a través de la cual se desarrolló el plan global y el memorando de planificación para determinar el alcance, enfoque y los procedimientos que se aplicarán, si se efectuase el examen, este contribuirá a minimizar los riesgos e incrementar la confianza en la información presentada por la empresa.

Comparando con las investigaciones de Barrionuevo (2018) y Fernández y Sernaque (2019), ambas han efectuado un memorando de planificación para identificar los objetivos, alcance y procedimientos que se tendrán en cuenta durante el proceso de auditoría. Por lo que concluyen que, el examen es importante porque ayuda a la gerencia a tomar mejores decisiones que permitan mejorar la gestión financiera de la organización.

## **VI. CONCLUSIONES**

Identificación de los Riesgos de Incorrección material de los rubros pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C; se concluye que existen incorrecciones materiales en los saldos de las partidas; Cuentas por pagar diversas relacionadas y resultados acumulados, presentados en los estados financieros de los períodos 2017 y 2018. Esto se debe a la falta de documentación que sustente los préstamos aportados por la subsidiaria y el arrastre de las pérdidas de un período a otro. Es necesario que, se instaure controles internos que permita evaluar la eficacia operativa y confiabilidad de las transacciones.

Evaluar la Gestión del Pasivo y Patrimonio de la Empresa JC American Inmobiliaria SAC.; se concluyó que la gestión que realizó el gerente, fue deficiente, debido al incremento del nivel de endeudamiento y los resultados acumulados que continúan siendo negativos, lo que ha originado que el patrimonio se encuentre financiado con recursos de terceros. Además, se afectó la capacidad de pago para cumplir las obligaciones contraídas a largo plazo, por lo que la gerencia debe tomar medidas urgentes para mejorar la rentabilidad de la empresa.

Diseñar una propuesta de auditoría financiera para mejorar la gestión del pasivo y patrimonio de JC American Inmobiliaria SAC; se concluye que la propuesta de auditoría mejorará la razonabilidad de los estados financieros, por lo que, la gerencia a través del departamento contable, diseñe un programa de auditoría, que ayude a mejorar la gestión del pasivo, dándole oportunidad a la empresa, que supere escenarios que afecten su capacidad económica y financiera.

## **VII. RECOMENDACIONES**

Se sugiere al gerente, diseñar procedimientos sustantivos, que le permitan mitigar los riesgos significativos que pueden ser considerados como error material o de importancia relativa en las operaciones de la entidad; midiendo el impacto de riesgos, basado en documentos, que sustente la información.

Para mejorar la gestión de la empresa, se recomienda al gerente evaluar los préstamos otorgados por la subsidiaria, para que sean capitalizados, a fin de incrementar y optimizar su solvencia frente a las instituciones financieras, siendo ideal aumentar su capital social. Solo requiere un acuerdo de Junta Universal de Accionistas, preparar el acta y documentos requeridos, para elevar la escritura pública de aumento de capital, ante un notario de la ciudad.

Para la gerencia, se le recomienda ejecutar la propuesta de auditoría financiera, porque mejorará la gestión del pasivo y patrimonio, y ayudará a identificar los riesgos de incorrección material que se presentan en los estados financieros.

Se recomienda a la gerencia, aplicar medidas inmediatas respecto a la rentabilidad de la empresa, mejorando una buena gestión patrimonial, para ello se le sugiere solicitar un préstamo del programa Reactiva Perú, que el estado está apoyando a las empresas, debido a la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia mundial Covid-19, con créditos a una tasa del 1% anual y pagadero en 36 meses, sería una buena oportunidad para mejorar el patrimonio empresarial.

Se le recomienda al gerente, considerar que, para el éxito de su empresa, requiere establecer una plataforma para el control interno y la revisión contable, en coordinación con el área responsable, que le proporcione eficiencia y eficacia de los controles internos y de la situación financiera, respondiendo a las mejoras de la entidad; estando permanentemente actualizado en la información, sistematizada y asequible para cualquier

momento que lo requiera, debiendo analizarlos para tomar decisiones relevantes y darle el valor a su empresa.

Se recomienda a la gerencia, seleccionar un profesional contable interno, a fin de que permita mejorar el manejo contable, sin suspicacias y ayude con la información actualizada, se encuentre libre de errores, además asesorar permanentemente a la gerencia y al personal vinculado, con el fin de mejorar el proceso contable.

Se recomienda al gerente general y área contable, que de acuerdo al Decreto Supremo N°795, Ley N° 28194 de bancarización, dice; “que toda transacción hasta el monto de S/ 3,500.00 (tres mil quinientos y 00/Soles), o el equivalente en dólares americanos de \$ 1,000.00, debe ser bancarizado, en caso haya omisión de este reglamento será sancionada la entidad por el importe de 10 veces del ITF, que le correspondió pagar por cada una de las transacciones en que no utilizó medios de pagos, más intereses”.

Se recomienda a los futuros profesionales, profundizar las investigaciones, en las diferentes cuentas de los estados financieros, para plasmar conocimientos que ayuden a adquirir experiencia necesaria y permanente capacitación en el campo profesional, al mismo tiempo, contribuir al aporte empresarial.

## VIII. PROPUESTA

### **Plan Global de Auditoría.**

#### ***Propósito del Plan global de auditoría.***

Establecer estrategias que se usarán al efectuarse el encargo de auditoría, como evidencia que respalde la opinión y los informes que se brinden al término del examen.

#### ***Enfoque del Plan global de auditoría.***

Estará dirigido a la obtención de evidencia adecuada y suficiente que respalde el dictamen que se brinde en el informe al término del examen e incluirá los siguientes aspectos:

- Se identificarán los riesgos de error material, analizando el diseño y la efectividad operacional de los controles internos, así como la identificación de los riesgos inherentes y de control y los procesos que utiliza la empresa para mitigarlos y gestionarlos.
- Estará basado en el riesgo de liquidez, endeudamiento y riesgo en la información financiera.

#### ***Alcance del Plan global de auditoría.***

- Se llevará a cabo el examen de auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA).
- Se efectuarán pruebas de recorrido de las partidas y transacciones significativas del pasivo y patrimonio a fin de constatar la veracidad de los registros.
- Se examinará los principales asientos contables y su dependencia con las actividades que realiza la empresa.
- Se evaluará la presentación y revelación del pasivos y patrimonio en el estado de situación financiera.
- Revisión de los ingresos y egresos vinculados a la cuenta con más riesgo para la empresa.

## ***Objetivos del Plan global de auditoría.***

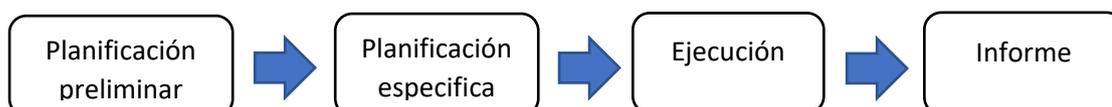
### **Objetivo General.**

Determinar si los estados financieros preparados por la entidad presentan razonabilidad en los rubros pasivo y patrimonio de los periodos 2017 y 2018.

### **Objetivos Específicos.**

- Revisar los controles establecidos en el área contable y los registros que sustenten la información.
- Ejecutar el examen de acuerdo a las normas legales vigente y las NIAS, incluyendo pruebas a los documentos y registros de contabilidad
- Examinar las partidas, transacciones y otros eventos significativos de los estados financieros.
- Formular recomendaciones concernientes a la organización Contable, competencia de los controles internos que contribuyan al fortalecimiento de la gestión del pasivo y patrimonio.

### ***Etapas.***



*Figura 15.* Etapas de auditoría a planificar

Fuente: Álvarez, I.J. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

### ***Secuencias a realizar en cada etapa.***

#### **Planificación preliminar**

##### **Primer paso**

Se describirá y detallará las actividades que efectúa la inmobiliaria y otros aspectos que serán determinantes para realizar el memorando de planificación.

Tabla 29

*Modelo de Cédula para el Conocimiento del negocio*



Descripción	Detalle
a) Fecha de constitución	14 de noviembre de 2014
b) Forma jurídica	Sociedad Anónima Cerrada
c) Objetivo social	Construcción de edificios multifamiliares.
d) Capital social	S/ 25,000.00
e) Socios y accionistas	2
f) Estatutos de la empresa	Si
g) Administración	Gerencia General

Fuente: información brindada por JC American Inmobiliaria S.A.C

**Segundo Paso**

Se describirá los factores primordiales con los que la empresa ha determinado sus objetivos.

Tabla 30

*Modelo de cédula para comprensión del negocio*



Ref. P/T:

Fecha:

Concepto	Detalle
a) Visión	
b) Misión de la empresa	
c) Valores	

Fuente: Álvarez, I.J. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 31

*Formato Transacciones u operaciones significativas*

	Ref. P/T:
Descripción	Fecha:
Descripción	Detalle
<b>a) Tipo de transacciones frecuentes</b>	
Partes Vinculadas	
Operaciones de financiamiento	
Operaciones de inversión	
<b>b) Actividades principales</b>	
Actividad (1) .....	
Actividad (2) .....	
<b>c) Operaciones principales</b>	
(a) .....	
(b) .....	
<b>d) Operaciones no significativas</b>	
(a) .....	
(b) .....	
<b>e) Organización y estructura orgánica</b>	
a. Órgano de Gobierno	
b. Órgano de Coordinación	
c. Órgano de Control	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

**Tercer paso**

Se realizará una evaluación preliminar del control interno, a fin de identificar las actividades de monitoreo que realiza.

Tabla 32

*Modelo de cédula de evaluación preliminar del control interno*



Controles Establecidos	Si	No	Ref. P/T
Objetivo: Verificar los controles establecidos para las cuentas para pasivos			
1. Determinar el uso de documentos y registros adecuados para anotación de la información financiera			
2. Uso y control de la documentación que sustente las operaciones realizadas y los pasivos existentes.			
3. Existencia de controles para la revisión de comprobantes de pago y otros documentos que generan pasivos.			
4. Control para la obtención de confirmaciones periódicas de saldos a proveedores y entidades financieras para comprobar obligaciones de la empresa.			

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

### Planificación específica

#### Paso 4

Se determinará la materialidad con el fin de establecer la naturaleza, alcance y procedimientos a desarrollar. Para ello se elegirá un punto de referencia o benchmark teniendo en cuenta a las cinco grandes firmas auditoras.

Tabla 33

*Determinación de la Materialidad en la etapa de planeación*



Determinación de la Materialidad

El ET y el Emi

Empresa auditada: \_\_\_\_\_ Elaborado por: \_\_\_\_\_ Revisado por: \_\_\_\_\_

Periodo auditado: \_\_\_\_\_

Instrucciones

1. Para determinar la materialidad de planeación se debe seleccionar una de las siguientes bases

- |                                | Marque con x |
|--------------------------------|--------------|
| a. Total ingresos              | _____        |
| b. Total Activo:               | _____        |
| c. Total Patrimonio            | _____        |
| d. Utilidad antes de impuestos | _____        |

Si seleccionó otra base distinta a las mencionadas, exponga razones y documente la decisión por la cual se utilizó la base diferente.

2. Incluir el importe de la base a utilizar (por ejemplo):

S/.

- |                                | importe | %        |
|--------------------------------|---------|----------|
| a. Elección de la base         | _____   | _____    |
| b. Total ingresos              | _____   | _____    |
| c. Total activos               | _____   | 0.5 a 2% |
| d. Total patrimonio            | _____   | _____    |
| e. Utilidad antes de impuestos | _____   | _____    |

3. Multiplicar el porcentaje de la base seleccionada

- |                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| a. Total ingresos S/              | _____ | 0.50% |
| Materialidad de planeación o      | _____ | (MP)  |
| importancia relativa como un todo | _____ | _____ |

Nota. - El p.A7 de la NIA 320 recomienda que, el Auditor puede considerar apropiado el 1% de los ingresos totales para una entidad no orientada a utilidades

Fuente: Álvarez, I.J. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 34

*Matriz de clasificación de cuentas significativas y no significativas*

Nombre de la Entidad		Hecho por	P/T	
Período auditado		Revisado		
Partida auditada: Estado de situación financiera		por fecha		
Determinación de la materialidad		Clasificación de la cuenta		
<b>MP</b>	<b>S/23,106</b>	Significativa	=0>a ET	
<b>ET</b>	<b>S/11,503</b>	No significativa	< a ET	
<b>EMI</b>	<b>S/ 578</b>	Insignificativa	=0 < a EMI	

	Clasificación de la Cuentas			
	Saldo	Reclasificación	Significativa	No Significativa
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo	324,386	324,386	324,386	
<b>Cuentas por cobrar</b>				
comerciales	67,735	67,735	67,735	
otros activos	1,890,899	1,890,899	1,890,899	
<b>Activo no corriente</b>				
Inmuebles maquinarias	27,608	27,608		
<b>Total activo</b>	<b>2,310,628</b>			
<b>Pasivo corriente</b>				
<b>Cuentas por pagar</b>				
comerciales terceros	85,946	85,946	85,946	
Otras cuentas por pagar	8,905			8,905
<b>Pasivo no corriente</b>				
Obligaciones financieras	626,414	626,414	626,414	
<b>Cuentas por pagar diversas relacionadas</b>				
	1,684,684	1,684,684	1,684,684	
<b>Total Pasivo</b>	<b>2,405,949</b>			
<b>Patrimonio</b>				
capital social	25,000	25,000	25,000	
Resultados acumulados	-120,321			-120,321
<b>Total Patrimonio</b>	<b>-95,321</b>			
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2,310,628</b>			

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

## Paso 5

Se evaluarán los riesgos para determinar si se han efectuado cambios que incidan en la información financiera de la empresa.

Tabla 35

### *Criterios para la valoración de riesgos*

Rango en %	Respuestas	Nivel de riesgo	Valoración	Cantidad de evidencias a obtener
71 a 100 %	No	Riesgo alto	(3)	Alto
55 a 70 %	No	Riesgo medio	(2)	Moderado
01 a 54 %	No	Riesgo bajo	(1)	Bajo
Rango en %	Respuestas	Nivel de riesgo	Valoración	
71 a 100 %	Si	Riesgo bajo	(3)	
55 a 70 %	Si	Riesgo medio	(2)	
01 a 54 %	Si	Riesgo alto	(1)	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

Tabla 36

### *Cédula de Identificación de riesgos inherentes en el rubro pasivo*

 Riesgos identificados	Si	No	Ref. P/T
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verificar los créditos de las instituciones financieras, cumple con la autorización de los socios.</li><li>▪ Inspeccionar si la documentación de la compra de la materia prima para la fabricación, ha sido dado el uso correcto</li><li>▪ Chequear las facturas, boletas, notas de crédito, etc. son adeudos para el fin de la empresa</li><li>▪ Intereses cobrados por anticipo por concepto de préstamos.</li><li>▪ Verificar las fechas que son clave para el proceso de la auditoria</li></ul>		

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

Tabla 37

*Cédula de Identificación de riesgos de control en el rubro pasivo*



<b>Controles Establecidos por la Administración</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Ref. P/T</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descubrir faltas, omisiones, informalidades, atrasos, insuficiencias, que impacten en las transacciones de la entidad.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta establecer políticas contables, para conocimiento del marco de información financiera.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errores contables al procesar la información, surgidas por la mala interpretación de las actividades gestionadas en la empresa.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de análisis de los rubros o saldos para determinar cifras reales</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasivos no registrados correctamente por falta de información necesaria.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausencia de revelación de los saldos en las notas y/o anexos a los Estados Financieros.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No son evaluados los sistemas de registros de las operaciones significativas del rubro pasivo, que generan relevante información.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• No son monitoreados y corregidos los procesos de control de comprobación, análisis de cuentas y conciliaciones</li> </ul>			

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

**Paso 6**

Se realizará una evaluación de control interno a cuentas por pagar para determinar los procedimientos para el registro de las operaciones.

Tabla 38

*Modelo de evaluación control interno*



Controles establecidos	Si	No	Ref. P/T
<b>Objetivo:</b> Verificar los controles establecidos en el rubro pasivo			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adecuado registro de las compras, recepción y pagos</li> <li>• Uso y control de la documentación que sustente las operaciones y los pasivos existentes</li> <li>• Controles para la obtención de confirmaciones por parte de proveedores, acreedores y entidades financieras</li> </ul>			

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

**Ejecución**

**Paso 7**

Se aplicarán de pruebas de cumplimiento para comprobar la consistencia de los pasivos y obligaciones contraídas.

Tabla 39

*Modelo de cédula de pruebas de cumplimiento documentos requeridos en una operación o transacción*



Proveedor o acreedor	Documentos fuentes	Comprobantes De Pago	Otros Documentos	Comentario
Empresa	O/C O/S	Factura visación		Falta de documento

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

## Paso 8

Se aplicarán pruebas analíticas para los pasivos existentes comparando los saldos de los estados financieros de un periodo a otro.

Tabla 40

### *Modelo de matriz de revisión analítica*

JC American Inmobiliaria S.A.C							
Estados Financieros periodos 2017 y 2018							
Razones Financieras	Ratios resultado del periodo		Ratio estándar del Sector	Interpretación	Evaluación de Riesgos		
	2018	2017			Alto	Moderado	Bajo
Capital neto de trabajo							
Razón de endeudamiento							
Razón deuda patrimonio							
Margen de utilidad neta							
Rentabilidad sobre el patrimonio							
Rentabilidad de la inversión ROE							

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 41

### *Formato de pruebas de Solvencia -cuentas por pagar*

Denominación	Saldos		Variación	Inesperada o inusual
	2018	2017		
Efectivo y equivalente de efectivo				
Cuentas por pagar obligaciones corrientes				
Cuentas por pagar L/P (parte corriente)				
Cuentas por pagar L/P (no corriente)				

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

## **Paso 9**

Se aplicarán pruebas sustantivas para obtener evidencias respecto a las aseveraciones contables descritas en los estados financieros sobre las obligaciones adeudadas.

### **a) Confirmación Externa**

Se cotejará la información mediante la circularización de cartas a las entidades financieras que otorgaron préstamos a la inmobiliaria, así también a los proveedores.

## Tabla 42

### *Modelo de carta de confirmación externa con proveedores*

---

N & K Auditores Asociados SAC

Nombre del proveedor

Domicilio

Ciudad

Ref.

Estimados señores:

Con motivo de la auditoría que está practicando a la entidad.... del ejercicio correspondiente..., agradeceremos se sirvan manifestar su conformidad o realizar observaciones al saldo que aparece a su favor por ....., a la fecha antes mencionada; llenado para el efecto la parte inferior de esta solicitud, misma que rogamos sea devuelta directamente a los auditores haciendo uso del sobre que se adjunta, así como confirmación a la dirección electrónica xxxxxxxx.

Agradeciendo de antemano su valiosa colaboración

Nombre, firma y puesto del funcionario responsable del organismo

---

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

### **b) Verificar pagos posteriores**

Se examinará la documentación de los pasivos pagados con posterioridad a la fecha de la elaboración del estado de situación financiera con el fin de comprobar la autenticidad de los saldos.

### **c) Examen de documentación que sustente los pasivos**

Se verificará la documentación sustentatoria de los saldos registrados en los estados financieros de los periodos 2017 y 2018.

#### d) Verificar la presentación y revelación

- Se verificarán los pasivos en moneda extranjera y que estén registrados de acuerdo al tipo de cambio al cierre del ejercicio.
- Se revisarán los contratos de los préstamos otorgados por la subsidiaria
- Se verificará que las operaciones reúnan los requisitos que la ley establece.

#### Paso 10:

Se evaluarán los resultados para brindar una conclusión del examen realizado.

Tabla 43

*Modelo de Cédula para cotejar cuentas por pagar*



Rubro	Saldos		Ajustes		Saldo final	Ref. P/T
	Según libros	Según auditoría	Deber	Haber		
42. Cuentas por pagar comerciales- Terceros						
45. Obligaciones financieras						
47. Cuentas por pagar diversas relacionadas						

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 44

*Modelo de cédula para cotejar saldos del pasivo*



Banco o proveedor	Obligación	Valor según Balance al 31 de diciembre	Valor confirmado	Diferencia	Referencia a la confirmación

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 45

*Modelo de cédula de circularización de saldos*



<b>Bancos</b>	<b>N° de cuenta</b>	<b>N° de carta</b>	<b>Fecha de envío</b>	<b>Fecha de cargo (recepción)</b>	<b>Contesto</b>	<b>Saldo confirmado</b>
Cuentas corrientes moneda nacional Cuenta 1						
Cuentas corrientes en moneda extranjera Cuenta 1						
Sobregiros bancarios Cuenta 1						
Observaciones						
Comentarios						

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

Tabla 46

*Modelo de cédula de comunicación de hallazgos*



<b>Análisis de Hallazgos</b>		Página ----- De----			
<b>Objetivo General de la auditoría</b>		Código de la auditoría:			
<b>Objetivo específico de la auditoría</b>	<b>Alcance de la auditoría</b>				
<b>Desarrollo del Hallazgo</b>					
<b>N°</b>	<b>Criterio</b>	<b>Condición</b>	<b>Causa</b>	<b>Efecto</b>	<b>Soportes documentales</b>
Observaciones					
Conclusión vinculada al objetivo y alcance de la auditoría					
Recomendaciones referidas a las observaciones					
Preparado por:(Apellidos y nombres)			Revisado por: (Apellidos y Nombres)		
Firma	Fecha	Firma	Fecha	Fecha	

Fuente: Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIA

## Informe

### Paso 11

Se emitirá el Dictamen sobre la razonabilidad de los estados financieros

#### *Modelo de Dictamen de Auditoría con Salvedades*



#### **Dictamen de los auditores independientes**

A Señores Accionistas de

JC American Inmobiliaria SAC

*Hemos auditado los estados financieros adjuntos de JC American Inmobiliaria, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados de resultados correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.*

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

*La Gerencia es responsable de la elaboración y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú (Normas Internacionales de Contabilidad- NIC). Este compromiso incluye: diseñar, implantar y mantener el control interno que la Gerencia considere pertinente para permitir la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como consecuencia de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables adecuadas; y ejecutar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.*

#### **Responsabilidad de los auditores**

*Nuestro compromiso radica en expresar una opinión sobre estos estados financieros fundamentada en nuestras auditorías. Excepto por lo indicado en el párrafo de base para opinión con salvedades, nuestras auditorías fueron elaboradas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú, constituidas fundamentalmente por las Normas Internacionales de Auditoría- NIA, publicadas por el International Auditing and Assurance Standards Board – IAASB. Tales normas requieren que desempeñemos con requerimientos éticos y que planifiquemos y efectuemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contengan representaciones erróneas de importancia relativa.*

*Una auditoría comprende el cumplimiento de procedimientos para obtener evidencia sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en*

consideración el control interno relevante de la empresa en la elaboración y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de formular una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que, si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Base para opinión con salvedades**

Ciertos componentes del rubro cuentas por pagar diversas relacionadas han sido registradas sin la acreditación respectiva, esta situación supone un alejamiento a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú (Normas Internacionales de Contabilidad-NIC). De conformidad a los registros contables, si la Gerencia hubiera xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

En consecuencia, los resultados del ejercicio y el patrimonio al 31 de diciembre de 2017 se encuentran sobreestimado.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo de base para la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de JC American Inmobiliaria SAC al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

Chiclayo, Perú

15 de octubre de 2020

Refrendado por:

---

Nora Cumpa Suyón (Socio)  
Contadora Pública Colegiada Certificada  
Matrícula xxxx

#### **Recursos**

- Se deberá Contar con los recursos tecnológicos necesarios que faciliten la operatividad
- Se deberá contar con instalaciones y ambiente cómodo

- El Personal de la empresa deberá colaborar y establecer una comunicación fluida.

### ***Estrategias***

Las estrategias que se establecerán serán las que señala la NIA 300 para ello se determinará el alcance, oportunidad, procedimientos que guie el desarrollo de este plan.

### ***Documentación***

- Programas de auditoría
- Análisis de las cuentas
- Cartas de confirmación y de manifestaciones
- Listado de comprobantes
- Comunicaciones escritas

### **Memorando de Planeamiento.**

#### ***Introducción.***

El propósito de este memorando de planeamiento es elaborar las estrategias, los recursos y consideraciones a tomar en cuenta durante el examen de auditoría, señalando los objetivos, procedimientos y pruebas que se ejecutarán en respuesta a los riesgos evaluados.

#### ***Objetivo del encargo de auditoría.***

El objetivo del encargo de auditoría es expresar una opinión independiente sobre la razonabilidad de los estados financieros en lo que refiere al rubro de pasivo y patrimonio comprendido en los periodos 2017 y 2018 y que estén conforme a las normas internacionales de auditoría NIA.

## ***Antecedentes de la entidad.***

### **Reseña Histórica.**

Jorge Luis Carmona Balbuena es un corredor de bienes raíces peruano-americano quien vivió en Estados Unidos durante muchos años dedicándose al rubro de la construcción. Tiempo después decide regresar al Perú y tiene la gran idea de invertir en su patria por lo que el 20 de noviembre del año 2014 crea la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C en la ciudad de Chiclayo. La empresa inicia sus actividades adquiriendo casas para remodelarlas y posteriormente colocarlas a la venta. Con tan solo 4 años de haberse formado, compró terrenos para construir condominios multifamiliares con un diseño muy innovador, obteniendo mucha acogida.

El objetivo de este empresario es proporcionar al pueblo chiclayano la oportunidad que puedan adquirir una vivienda con un estilo moderno y confortable que pueda hacer el sueño realidad de vivir en un departamento con características similares a las de un resort. Su experiencia en el sector y conocedor del exigente y competitivo mercado de la ciudad de Chiclayo, el cual requiere el más alto nivel de cumplimiento en calidad y plazos surge el condomio "Torres de San Agustín" ubicado en el k.m 7.5 carretera a Pimentel, el cual cuenta con 26 departamentos y 28 estacionamientos. Debido al éxito logrado la empresa ha adquirido un terreno en el que próximamente se tiene proyectado la construcción de otro condomio de 125 departamentos con las mismas características

### **Constitución.**

La empresa se constituyó como sociedad anónima cerrada el día 20 de noviembre del 2014. Con un capital social de veinticinco mil y 00/100 soles (S/25,000.00), representado por 2,500 acciones nominativas de un valor nominal de S/ 10.00 cada una suscritas y pagadas.

Tiene por objeto social dedicarse a las siguientes actividades ; compra venta de bienes inmuebles; construcciones de edificios, departamentos, condominios, casas, instituciones educativas, centros recreativos, etc. y sus

partes (preparación y limpieza del terreno, demoliciones, drenajes, movimiento y nivelación de tierras, cimentaciones, ampliaciones, etc.); actividades de ingeniería y arquitectura; obras de ingeniería civil y construcciones en general; consultoría, elaboración y supervisión de proyectos en general.

### ***Marco legal regulatorio.***

#### **Ley General de Sociedades.**

En el Perú en el aspecto legal que regula a las diversas empresas, tenemos a La Ley General de Sociedades N° 26887, que rige desde el año 1998, la que reglamenta reglas jurídicas o legales de todas las empresas que se determinan como sociedad, mostrando características importantes como: personería jurídica, patrimonio social y capital social, aumento y reducción de capital, aportaciones, reservas. La ley concentra pautas modificadoras sobre los variados procedimientos que puede ampararse la sociedad anónima cerrada (Rueda, 2016).

#### **Ley del Impuesto a la Renta.**

El Art. 23° del Impuesto a la Renta, detalla los hechos que producen rentas de primera categoría; arrendamiento o subarrendamiento de predios, incluidos sus complementos; locación o cesión temporal de cosas muebles e inmuebles; valor de las mejores establecidas en el bien por el arrendatario o subarrendatario; la renta ficta de predios cuya ocupación hayan cedido sus propietarios gratuitamente o a precio no determinado (Bienes raíces, 2016).

Asimismo, el Impuesto a la Renta fijado al sector inmobiliario es con el fin de asignar las ganancias que obtiene una persona por concepto de cesión o transferencia onerosa de un bien inmueble. La tasa impositiva es del 5% sobre la ganancia de capital producida entre el costo computable y el precio de venta del inmueble. Corresponde al Impuesto a la Renta de Segunda Categoría que se maneja en la compra venta de bienes inmuebles (Fhaunt, 2019).

#### **Ley del IGV**

Esta ley grava todas las etapas de fabricación y comercialización, el mismo que es admitido por el consumidor final. En la venta de inmuebles, se

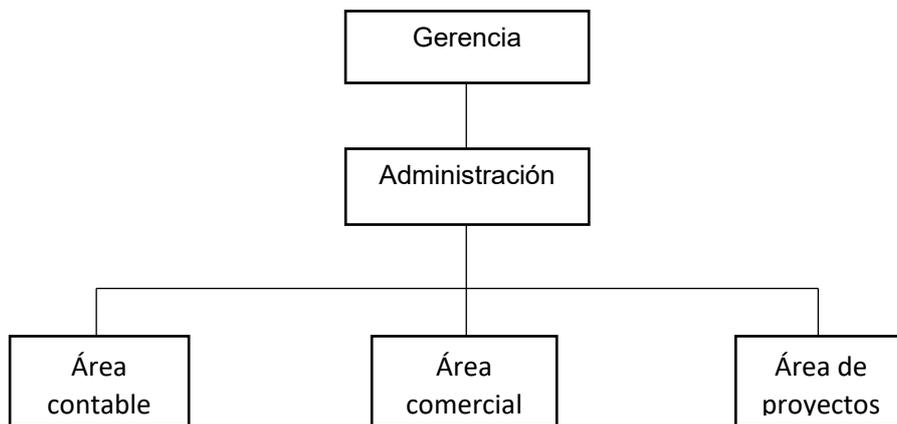
origina la obligación tributaria. En la primera venta de inmuebles, en la fecha de recepción del efectivo, por la cantidad que se establezca, sea parcial o total.

Según el literal d) del artículo 1° del TUO de la Ley General a las Ventas, “se encuentra gravada la primera venta de inmuebles hecha por el constructor, que puede ser el mismo propietario, y la posterior venta ya no está gravada, ni las demás ventas consecutivas” (Bienes raíces, 2016).

### **ITF**

La finalidad de este impuesto es bancarizar las transacciones monetarias y productivas efectuadas por las personas y entidades a través del medio de pago bancario. La finalidad es legalizar las transferencias que permitan comprobar el origen y destino, siendo a la vez el Estado con todas sus facultades que interviene contra la evasión tributaria, lavado de activos y cualquier otro delito. Actualmente la tasa del impuesto a las Transacciones Financieras o ITF es del 0.005% que se agrega sobre el valor de cada transacción afecta a partir de S/3,500.00 o US\$ 1,000.00. Los comprometidos a declarar y pagar el impuesto ante SUNAT, son entidades del sistema bancario y entidades que gestionan transacciones de fondos (Rankia,2019).

### ***Estructura Orgánica.***



**Figura 16.** Organigrama de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

Fuente: Datos brindados por la gerencia

### **Gerencia.**

Está representado por El Gerente General quien actúa a sola firma y en forma individual, sin restricción ni limitación alguna, está facultado para la ejecución de los actos y contratos ordinarios correspondiente al objeto de la empresa, pudiendo asimismo realizar los siguientes actos; celebrar cualquier clase de acto jurídico con la correspondiente suscripción de contratos privados, minutas, escrituras públicas y documentos notariales, incluso los referentes al objeto social; velar por el cumplimiento de los compromisos legales, pago de tributos y mantener al día de los registros e informaciones de la empresa; nombrar, promover, encargar y asignar funciones y/o denominaciones al puesto, contratar, reemplazar, amonestar, suspender, despedir al personal, fijar sus remuneraciones del modo que sea conveniente para la buena marcha de la empresa.

### **Administración.**

Está representado por el administrador que se encarga de supervisar y vigilar al personal que tiene a su cargo, dándole las indicaciones de las actividades a desarrollar; vigilar los fondos que sean depositados adecuadamente en las instituciones de créditos designados; realizar un seguimiento a la documentación y contratos que necesitan darle trámite; contratar los servicios de reparación que sean necesarios para la conservación de la propiedad; encargarse de las refacciones a la propiedad cuando se estime necesario.

### **Área Contable.**

Está representado por la contadora externa y asistente contable quienes se encargan de contabilizar las operaciones de manera oportuna, plasmando el importe correcto, en las cuentas adecuadas y en el período correspondiente; asegurarse de que los clientes paguen sus deudas en la fecha correspondiente; preparar los estados financieros requeridos al finalizar el período, por las normativas legales y por las necesidades gerenciales; asegurarse de que su software contable funcione adecuadamente y tenga el mantenimiento respectivo a fin de no causar contratiempos.

### **Área Comercial.**

Está representado por el jefe comercial y el vendedor quienes se encargan de conocer la demanda del mercado y los posibles clientes, promoviendo el diseño de sus productos adecuados; diseña un plan de ventas, estableciendo objetivos; realizar visitas a los posibles clientes interesados en algún producto; brindar servicio de post venta, orientando al cliente los trámites, pagos y derechos en las entidades.

### **Área de Proyectos.**

Está representado por la jefa de proyectos que se encarga de difundir un plan de proyecto e informar al gerente las líneas de créditos a obtener; negociar las compras y los proveedores; gestionar los trámites y darles seguimiento a los proyectos; asesorar e informar al gerente en relación a las líneas de créditos y proyectos actuales.

### ***Estrategias de la entidad.***

#### **Visión.**

Considerarnos como una empresa líder en el mercado de bienes inmuebles, la cual sea reconocida por ser la mejor alternativa para quienes quieren la ayuda de un profesional inmobiliario, desde una relación cercana y resolutiva, ofreciendo las propuestas más innovadoras.

#### **Misión.**

Satisfacer las necesidades inmobiliarias de los clientes, soportados en la experiencia institucional y el conocimiento y amabilidad de nuestros colaboradores; garantizando un servicio idóneo y de calidad.

### ***Operaciones de la entidad.***

#### **Principales actividades.**

- a) Compra venta de bienes inmuebles

- b) Construcciones de edificios, departamentos, condominios, casas, instituciones educativas, centros recreativos, etc. y sus partes (preparación y limpieza del terreno, demoliciones, drenajes, movimiento y nivelación de tierras, cimentaciones, ampliaciones, etc.)
- c) Actividades de ingeniería y arquitectura
- d) Obras de ingeniería civil y construcciones en general
- e) Alquiler de equipos y maquinaria de pesada; y cualquier otra actividad anexa o conexas que acuerde la junta de socios y que este permitida por las leyes del país.

### **Tecnología de la información.**

La empresa cuenta con la tecnología adecuada para conocimiento de sus clientes y para tener ventaja en las ventas, ahorrándose un sinnúmero de contingencias, para ello cuenta con software para sus planos y proyectos de ingeniería que lo aplican en la construcción de los condominios, además cuenta desde el periodo 2019 con un software contable, entre otras aplicaciones necesarias para el desarrollo de sus actividades inmobiliarias.

El surgimiento es favorable en la difusión de las redes sociales, ofertando las ventas de los departamentos o inmuebles, descubriendo que en el proceso de este sector inmobiliario, las relaciones públicas se dan sin mayores inconvenientes, explorando el marketing digital, todo esto ha hecho que la Tecnología de la Información se transforme en la primordial vitrina de ventas en las empresas

### ***Gestión Estratégica.***

#### **Factores críticos de éxito.**

- Aumento de ingresos por incremento de ventas
- Calidad de los proyectos
- Disminución de costos relacionados con la faceta productividad de la empresa.

Tabla 47

*Modelo de cuadro de mando integral (CMI o BSC)*



Perspectiva	Objetivo Estratégico
Financiera	Mejorar la rentabilidad financiera Incremento de las ventas Calidad de las inversiones
Del cliente	Satisfacción de los clientes Obtención de nuevos clientes
Procesos internos	Reducción de costos Optimización de los servicios
Aprendizaje interno	Desarrollo del potencial humano Motivación para cumplir con los objetivos

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

**Conocimiento del Negocio.**

Tabla 48

*Hoja de trabajo para la comprensión de las operaciones*



**Memorando de comprensión de las operaciones de la empresa**

Descripción	Detalle
Constitución de la empresa	20 de noviembre 2014
N° de Ruc	20561408832
Actividad económica	construcción de departamentos multifamiliares
Sector al que pertenece	Inmobiliario
Domicilio legal	Car. Pampas de Pimentel lote 10A Otr. Pr. Ermita
Distrito	Pimentel
Teléfonos	961 616 910
Página Web	<a href="http://www.torresdesanagustin.com/">http://www.torresdesanagustin.com/</a>
Responsable	Jorge Carmona B.

Fuente: información de JC American Inmobiliaria S.A.C

## **Información Financiera.**

Tabla 49

### **Formato para el recojo de información financiera**



Estados financieros	Información financiera presentada a la SUNAT
Notas a los estados financieros	
Políticas contables	
Política 1	
Política 2	
Política 3	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS.

## **Enfoque de auditoría.**

Tabla 50

### **Formatos a tener en cuenta en la auditoría**



<b>Enfoque basado en:</b>	<b>Fuente</b>
Comprensión de los requerimientos del encargo de auditoría	
Conocimiento del Negocio (actividades y operaciones de la entidad)	Formato N°
Revisión analítica- Estado de Situación Financiera	Formato N°
Conciliación de la información financiera	Formato N°
Evaluación de riesgos	Formato N°
Determinación de la materialidad, error tolerable e importe nominal para acumular errores en el resumen de diferencias de auditoría	Formato N°
Exámenes basados en pruebas de recorrido	Formato N°
Exámenes basados en las políticas contables	Formato N°
Evaluación de negocio en marcha	Formato N°

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

### ***Objetivos del examen.***

#### **Objetivo General.**

Emitir un dictamen sobre la razonabilidad de los rubros pasivo y patrimonio comprendidos en los periodos 2017 y 2018, de acuerdo a las normas regulatorias emitidas en el Perú.

#### **Objetivos Específicos.**

- Evaluar la aplicación y efectividad operativa de los controles
- Evaluar los riesgos de error
- Examinar el manejo de los recursos de la empresa para establecer si la información financiera es apropiada y confiable
- Verificar el cumplimiento de los mandatos legales y reglamentarias
- Formular recomendaciones dirigidas a mejorar el control interno y la gestión del pasivo y patrimonio.

#### ***Alcance de la auditoría.***

##### **Cobertura.**

- Comprenderá la revisión selectiva de las cuentas y transacciones significativas y asientos contables de los componentes más importantes del rubro pasivo y patrimonio.
- Comprenderá la evaluación de las políticas contables basados en la NIC
- Se realizará la identificación, determinación y evaluación de los riesgos inherentes y de control con la finalidad de establecer la naturaleza de los procedimientos y pruebas de auditoría a ejecutar.
- El examen comprenderá desde el 1 de enero al 31 de diciembre de los periodos 2017 y 2018.

##### **Criterios técnicos.**

La auditoría se realizará de acuerdo con:

- Las Normas internacionales de auditoría NIA
- Las Normas internacionales de contabilidad NIC

- Normas tributarias que inciden en las actividades operativas de la inmobiliaria
- Normas laborales
- Normas del sector relacionada con la información financiera

### ***Estrategias de auditoría.***

Tabla 51

#### ***Estrategias y naturaleza de los procedimientos***

Componentes a auditar	Estrategia	Tipo de Pruebas	Tipo de procedimientos
Comprensión del encargo de auditoría	Cuestionarios y entrevista a la administración de la empresa	Pruebas de cumplimiento	Procedimientos sustantivos
Conocimiento del negocio	Cuestionarios y entrevistas con la administración y personal de la empresa	Recorrido por las instalaciones y entrevistas al personal clave	Pruebas de cumplimiento en combinación con procedimientos sustantivos
Evaluación de los controles	Cuestionarios y pruebas sustantivas Matriz de riesgos de control	Pruebas de recorrido de controles	Pruebas de cumplimiento en combinación con procedimientos sustantivos
Revisión analítica a la información financiera	Revisión analítica por medio de razones o ratios para evaluar los riesgos de liquidez, solvencia, endeudamiento y rentabilidad	Pruebas de revisión analítica	Procedimientos sustantivos en combinación de pruebas de revisión analítica
Examen a cuentas significativas	Determinación del MP, ET y Emi Matriz de cuentas significativas Validación de saldos de las cuentas significativas	Pruebas de cumplimiento	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

**Programas de auditoría a desarrollar diseñado para cada cuenta significativa.**

Tabla 52

**Programa de auditoría a Cuentas por pagar comerciales**

			
	Hecho por: Karín	P/T	
Empresa Auditada:	Lucía Amacifuén		
JC American Inmobiliaria SAC	Cabrera	Fecha:	
	Revisado por: Julia		
Periodo auditado: 2017-2018	Nora Cumpa Suyón	Fecha:	
Procedimiento	Ref. P/T	Hecho por	Fecha
a) Solicitar los reportes de cuentas por pagar comerciales terceros al área contable a fin de examinarlos		K.L.A.C	
b) Verificar la existencia física de la documentación, así como su adecuado registro en los estados financieros.		K.L.A.C	
c) Comprobar los saldos en los estados financieros periodo 2017 y 2018.		K.L.A.C	
d) Determinar el nivel de materialidad de los saldos de las cuentas por pagar comerciales terceros		K.L.A.C	
e) Cotejar las cuentas por pagar comerciales terceros con los controles que se tiene con cada proveedor.		K.L.A.C	
f) Cotejar los registros con los métodos de validación externa		K.L.A.C	
g) Seleccionar un número determinado de saldos de cuentas por pagar comerciales terceros a fin de comprobarlos.		K.L.A.C	
h) Verificar los contratos y la forma de pago que se tienen con los proveedores		K.L.A.C	
i) Solicitar al área contable los informes que haya realizado al rubro de cuentas por pagar comerciales terceros		K.L.A.C	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 53

*Programa de auditoría a la partida Obligaciones Financieras*



Empresa Auditada:	Hecho por: Julia	P/T
JC American Inmobiliaria SAC	Nora Cumpa Suyón	Fecha:
	Revisado por: Karín	
	Lucía Amacifuén	
Periodo auditado: 2017-2018	Cabrera	Fecha:
Componente auditado:		
Obligaciones Financieras		

Procedimiento	Ref. P/T	Hecho por	Fecha
a) Solicitar al área contable los reportes de las obligaciones financieras y examinar el fundamento de estos documentos		J.N.C. S	
b) Verificar su existencia física de la documentación, así como su adecuado registro		J.N.C. S	
c) Verificar la autenticidad de las obligaciones financieras		J.N.C. S	
d) Comprobar y conciliar la integridad de la información registrada con los estados de cuenta bancaria.		J.N.C. S	
e) Verificar su revelación adecuada para determinar que los saldos que se muestran en los Estados Financieros corresponden a obligaciones financieras.		J.N.C. S	
f) Efectuar comprobaciones parciales de las obligaciones financieras a fin de determinar los saldos.		J.N.C. S	
g) Verificar si las obligaciones financieras se encuentran vigentes o ya han sido canceladas		J.N.C. S	
h) Finalizar con un resumen las evidencias encontradas y plasmarlo en los papeles de trabajo		J.N.C. S	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 54

*Programa de auditoría a cuentas por pagar diversas relacionadas*



Empresa Auditada:	Hecho por: Julia	P/T
JC American Inmobiliaria SAC	Nora Cumpa Suyón	Fecha:
	Revisado por: Karín	
	Lucía Amacifuén	
Periodo auditado: 2017-2018	Cabrera	Fecha:
Componente auditado:		
Cuentas por pagar diversas relacionadas		

Procedimiento	Ref. P/T	Hecho	
		por	Fecha
a) Verificar la existencia física de la documentación, así como su adecuado registro en los estados financieros.		J.N.C.	S
b) Determinar el nivel de materialidad de los saldos de las cuentas diversas relacionadas.		J.N.C.	S
c) Cotejar las cuentas por pagar diversas relacionadas con los controles que se tiene con cada cliente.		J.N.C.	S
d) Cotejar los registros con los métodos de validación externa		J.N.C.	S
e) Seleccionar un número determinado de saldos de cuentas por pagar diversas relacionados a fin de comprobarlos.		J.N.C.	S
f) Conciliar los ingresos y préstamos con subsidiarias con los estados bancarios		J.N.C.	S
g) Solicitar al área contable los informes que haya realizado al rubro de cuentas por pagar diversas relacionadas		J.N.C.	S
h) Finalizar con un resumen las evidencias encontradas y plasmarlo en los papeles de trabajo		J.N.C.	S

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

Tabla 55

*Programa a la partida Capital Social*



Empresa Auditada:	Hecho por: Karín	P/T
JC American Inmobiliaria SAC	Lucía Amacifuén	
	Cabrera	Fecha:
Periodo auditado: 2017 -2 018	Revisado por: Julia	
Componente auditado: Capital Social	Nora Cumpa Suyón	Fecha:

Procedimiento	Ref. P/T	Hecho por	Fecha
a) Verificación de la escritura pública de constitución y sus variaciones, estatutos y actas de la Junta Universal de Accionistas			
b) Solicitar el libro de matrícula de acciones para su revisión		K.L.A.C	
c) Revisar si el valor de las acciones está debidamente calculado y consignado en el libro de matrícula de acciones.		K.L.A.C	
d) Verificar si el capital social ha sido totalmente suscrito y pagado.		K.L.A.C	
e) Verificar los saldos iniciales del capital social de los periodos 2017 y 2018 y se presentan de acuerdo a los PCGA		K.L.A.C	
f) Finalizar con un resumen las evidencias encontradas y plasmarlo en los papeles de trabajo		K.L.A.C	

Fuente: Álvarez, J.I. (2017), Auditoría Financiera Conforme a las NIAS

## **Reuniones con la administración y presupuesto.**

Tabla 56

### *Primera reunión*

<b>Participante</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tema de Reunión</b>	<b>Fecha de Reunión</b>
Amacifuén Cabrera, Karín	Supervisor	Conocimiento del negocio	03/08/2020

Tabla 57

### *Segunda reunión*

<b>Participante</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tema de Reunión</b>	<b>Fecha de Reunión</b>
Cumpa Suyón Julia	Auditor encargado	Exposición del plan de auditoría	28/09/2020



## **Presupuesto de Honorarios profesionales**

**Chiclayo, 30 de julio de 2020**

**Empresa:** JC American Inmobiliaria S.A.C

**RUC** : 20561408832

**Dirección:** Km. 11.5 Predio La Ermita-Carretera Pimentel-Chiclayo

**Servicios:** Auditoría Financiera a los rubros pasivo y patrimonio

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Cargo</b>	<b>N° de Horas</b>	<b>Costo por Hora</b>	<b>Costo Total</b>
C.P.C. Karin Amacifuén Cabrera	Supervisora	100	64	6,400.00
C.P.C. Julia Cumpa Suyón	Encargado	80	60	4,800.00
C.P.C. Asistente	Asistente	60	45	2,700.00
<b>Total</b>		<b>240</b>		<b>S/ 13,900.00</b>

**Las condiciones de pago**

Fecha de inicio : 03-08-2020

Fecha de término: 18-09-2020

50% al inicio de la auditoria

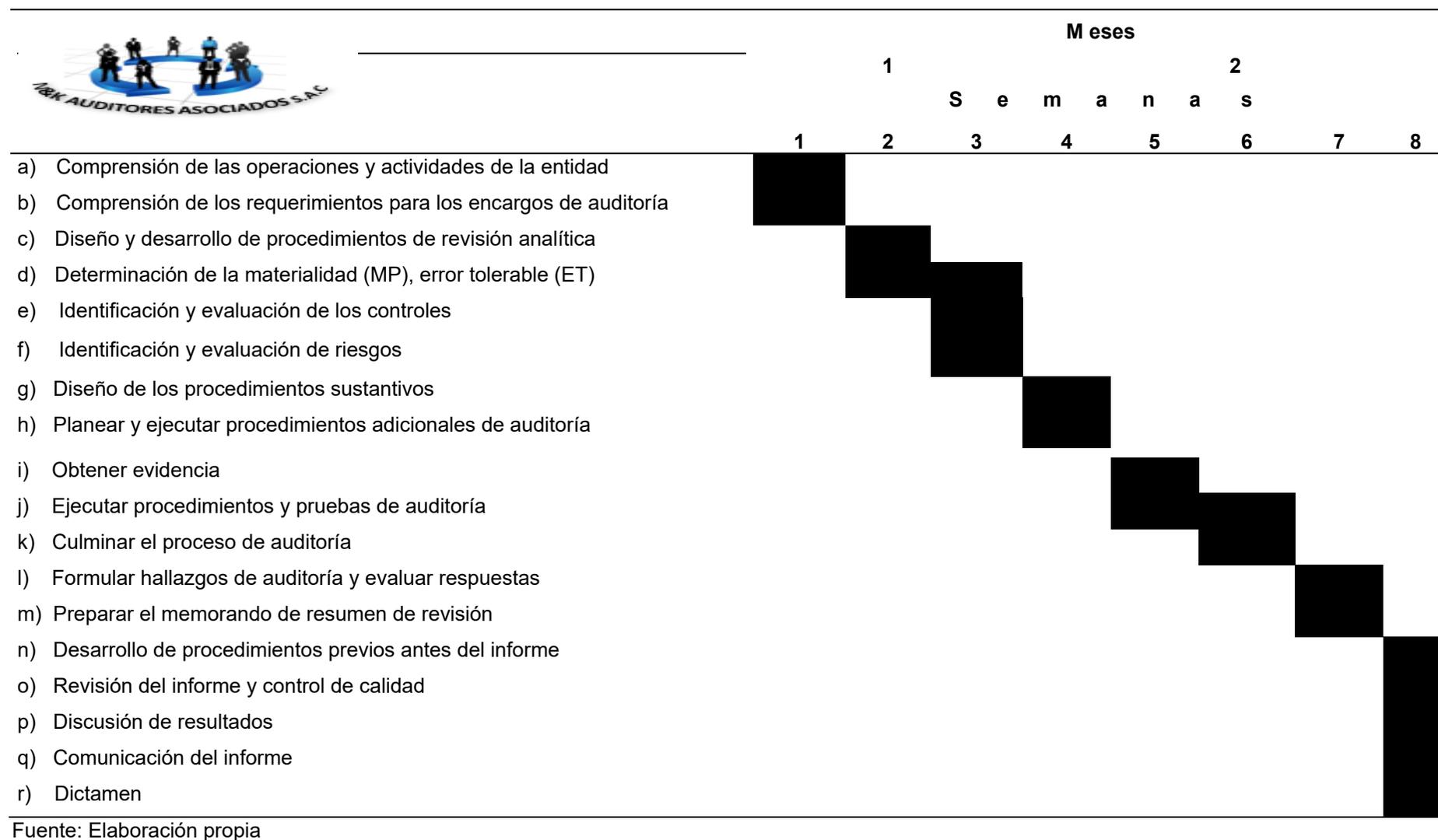
50% al término de la auditoria

\_\_\_\_\_  
Auditor Supervisor

\_\_\_\_\_  
Auditor Encargado

Fuente: Elaboración propia

## Cronograma de Actividades.



## REFERENCIAS

- Acosta, G. L. (2017). *Auditoría Financiera y Plan de Mejoras de Air Trans Courier S.A.* [tesis de grado, Universidad de Guayaquil]. Repositorio Institucional UN. <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/37275/1/AUDITORIA%20FINANCIERA%20Y%20PLAN%20DE%20MEJORAS%20DE%20AIR%20TRANS%20COURRIER%20S.A%202017.pdf>
- Akdeniz, C. (2016). *Financial Statement Analysis Explained (Eds.),\_Horizontal Analysis and Vertical Analysis: Chapter 11* (págs. 29 -33). ISBN-10: 1503315819  
<https://books.google.com.pe/books?id=PiJbCwAAQBAJ&pg=PA3&dq=Financ+Statement+Analysis+Explained&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwisgPjR4s3qAhWKd98KHWP2wQ6AEwAHoECAIQAg#v=onepage&q=Financ%20Statement%20Analysis%20Explained&f=false>
- Alayo, F. (26 de marzo de 2019). Investigan a Universidad San Martín de Porres por posibles inversiones con fines no educativos. *El Comercio*. <https://elcomercio.pe/lima/judiciales/universidad-san-martin-porres-investigan-inversiones-posibles-fines-educativos-usmp-sunedu-noticia-620297-noticia/>
- Álvarez, I.J.(2017). *Auditoría Financiera - Conforme a las Nía*. Asesor Empresarial.
- Ambrosio, J. (12 de febrero de 2014). *Evaluación del Control Interno a procesos y transacciones*. Gestipolis <https://www.gestipolis.com/evaluacion-del-control-interno-procesos-y-transacciones>
- Apaza, Q.(6 de agosto de 2017). Updated COSO Internal Control Framework FAQs Second Edition Protiviti, 6-7. <https://www.scribd.com/document/355637283/Updated-COSO-Internal-Control-Framework-FAQs-Second-Edition-Protiviti>
- Arce, C.G. y Chancay, P.M. (2018). *Cuentas por pagar y su incidencia en los estados financieros de la empresa Tecnovias S.A.* [tesis de grado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte, Guayaquil]. Repositorio Institucional

UN. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/2572/1/T-ULVR-2366.pdf>

Auditool (2015). *Normas Internaciones de Auditoría*. Material de Apoyo. Contabilidad para todos.com. <https://contabilidadparatodos.com/libro-normas-internacionales-de-auditoria/>

Aumatell, S.C. (2013). Auditoría de la información: Identificar y explotar la información en las organizaciones. (Ed.), *Capítulo I. Introducción a la auditoria* (págs.21-42). Editorial UOC. <https://www.marcialpons.es/libros/auditoriadelainformación/9788490291733>

Aviléz, A.R. (2019). *Auditoría financiera para la toma de decisiones en la Constructora "Pastaza COPAZING. C.A", parroquia Puyo, provincia Pastaza, período 2017*. [tesis de grado, Escuela Superior Politécnica de Chimborazo]. <http://dspace.esPOCH.edu.ec/bitstream/123456789/14034/1/72T01361.pdf>

Báez, V. (27 de febrero de 2018). *Objetivos del Control Interno*.<https://es.scribd.com/document/449176042/OBJETIVOS-DEL-CONTROL-INTERNO>

Barrionuevo, M.S. (2018). *Diagnóstico de la Situación Financiera y Propuesta de una Auditoria Financiera para la Empresa Pesquera Concentrados de Proteínas S.A.C*. [Tesis de grado, Universidad Privada César Vallejo, Perú]. UP. <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/26560>

Bellandi, F.(2018). Materiality in Financial Reporting. An Integrative Perspective.(Ed.), *Relationship between Audit Risk and Materiality* (p.357). Esmerald Publishing Limited. <https://www.scribd.com/read/439635668/Materiality-in-Financial-Reporting-An-Integrative-Perspective#>

Bienes raíces, (14 de diciembre, 2016), *Ley del IGV Justo, N° 30524, para micro y pequeñas empresas del sector inmobiliario*. Sociedad Peruana de Bienes Raíces. <https://bienesraices.com/blogs/ley-del-igv-justo/>

- Blanco, L.Y. (2015). Auditoria integral: normas y procedimientos. Ecoe ediciones (Eds.), *Auditoria financiera: prologo*, (pág.12). Biblioteca Nacional de Colombia. <https://books.google.com.pe/books?id=YsS4DQAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=auditoria+integral+normas+y+procedimientos&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwinpGwsrbqAhUkheAKHQg1AEwQ6wEwAHoECAAQAQ#v=onepage&q=auditoria%20integral%20normas%20y%20procedimientos&f=false>
- Blokdyk, G. (2018). *Audit evidence. Practical tools for self-assessment*. The art of service. <https://www.amazon.com/Audit-evidence-Third-Gerardus-Blokdyk/dp/1986704211>
- Campos, M., Holguín M., López P., (2018), Auditoría de estados financieros y su documentación. *Con énfasis en riesgos*. Edición Kindle. Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. <https://www.amazon.com.mx/Auditor%C3%ADa-estados-financieros-y-documentaci%C3%B3n-ebook/dp/B07CRS3RNG>
- Caurin, J. (15 de marzo de 2017). *El informe de auditoría*. <https://www.emprendepyme.net/el-informe-de-auditoria.html>
- Collings, S.(2014), Frequently asked questions in international Standards on Auditing. (Ed.), *What is the concept of “materiality” and how is it applied in an audit* (págs. 143-145). John Wiley & Sons Ltd, The Atrium, Southern Gate. <https://www.scribd.com/read/227043556/Frequently-Asked-Questions-in-International-Standards-on-Auditing#>
- Comisión Permanente del Congreso de la República (1997, 5 de diciembre) Ley 26887. *Ley General de Sociedades de Perú*. Diario Oficial El Peruano.
- Controlaría General de la República de Bogotá (2017). Principios, fundamentos y aspectos generales para las auditorías (pág.24), *¿Cuáles son las fases de la auditoría financiera?* <https://www.contraloria.gov.co/documents/20181/694671/Principios%2C+fundamentos+y+aspectos+generales+para+las+auditor%C3%ADas+en+la+Controlor%C3%ADa+General+de+la+Rep%C3%ABlica.pdf/9f024725-6bb2-4307-b89f-94440b439802>

- Cordero, L. (s/f). Protección del patrimonio empresarial: Gestión eficaz de pasivos y riesgos. UITP <https://latinamerica.uitp.org/es/protecci%C3%B3n-del-patrimonio-empresarial-gesti%C3%B3n-eficaz-de-pasivos-y-riesgos>
- Córdoba, P.M (2007). *Gestión Financiera, Incluye referencias a NIC (1,2,7,16,17,33,36 y 40) y NIIF 1*, (Eds.), Ecoe Ediciones. <https://www.ecoediciones.com/wp-content/uploads/2016/12/Gestion-financiera-2da-Edici%C3%B3n.pdf>.
- Corona, E, Bejarano, V. y García, J. (2014). Análisis de los Estados financieros individuales y consolidados (Ed.), *Nivel de Eficiencia* (pág. 227). Universidad Nacional de Educación a Distancia Madrid. [https://books.google.com.pe/books?id=hSDgAgAAQBAJ&pg=PT507&dq=nivel+de+eficiencia+en+las+operaciones&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjsvOWOudrqAhVyTd8KHR\\_\\_C5gQ6AEwBXoECAUQAg#v=onepage&q=nivel%20de%20eficiencia%20en%20las%20operaciones&f=false](https://books.google.com.pe/books?id=hSDgAgAAQBAJ&pg=PT507&dq=nivel+de+eficiencia+en+las+operaciones&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjsvOWOudrqAhVyTd8KHR__C5gQ6AEwBXoECAUQAg#v=onepage&q=nivel%20de%20eficiencia%20en%20las%20operaciones&f=false)
- Deloitte (2016), Publicaciones. NIIF Ingresos procedentes de contratos con clientes. <https://www2.deloitte.com/es/es/pages/audit/articles/niif-15-ingresos-procedentes-contratos-clientes.html>
- El Congreso de la República del Perú, (2004, 26 de marzo). Ley N° 28194. *Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía, Capítulo III- Impuesto a las Transacciones Financieras– ITF*. Diario Oficial El Peruano. <http://www.sunat.gob.pe/legislacion/itf/l28194.htm>
- El Español. (27 de mayo de 2019). Martínez-Pina asegura que Deloitte no cumplió con las normas contables en la auditoría sobre Bankia. El Español. [https://www.elspanol.com/economia/empresas/20190527/martinez-pina-deloitte-no-cumplio-contables-auditoria-bankia/401710509\\_0.html](https://www.elspanol.com/economia/empresas/20190527/martinez-pina-deloitte-no-cumplio-contables-auditoria-bankia/401710509_0.html).
- El País, (17 de junio de 2019). EE UU multa a KPMG por alterar auditorías con datos robados y hacer trampas en exámenes de sus analistas. *El País*. [https://elpais.com/economia/2019/06/17/actualidad/1560788639\\_169237.html](https://elpais.com/economia/2019/06/17/actualidad/1560788639_169237.html)

- Esparza, M. (2015). Auditoría Financiera. (pág.36). *issuu*.  
<https://issuu.com/wilsonauditoria/docs/t/85>
- Espino G.M. (2014). Fundamentos de auditoria. (Ed.), *Procedimientos de la auditoria*(pág.27) Grupo Editorial Patria, S.A. De C.V.  
<https://editorialpatria.com.mx/pdf/files/9786074387247.pdf>.
- Estupiñán, P. (2018). Administración de Riesgos. (Eds.). *Los cinco componentes del control interno*. (pág.23-24). <http://www.ecoediciones.com/wp-content/uploads/2015/07/Acon/Administracion-de-riesgos-ERM-y-la-auditor%C3%ADa-interna-2da-Edici%C3%B3n.pdf>
- Federación Internacional de Contadores IFAC, (December, 15, 2019). International Standard on Consejo Normativo de Contabilidad N° 003-2019-EF/30 *Auditing 520 Analytical procedures*.  
<https://www.ifac.org/system/files/downloads/a026-2010-iaasb-handbook-isa-520.pdf>
- Fernández, A. M. y Sernaque, C.Y. (2019). *Auditoría Contable para mejorar la gestión financiera en la Empresa Constructora Santa María Hnos. SAC* [Tesis de grado, Universidad Privada César Vallejo de Chiclayo]. Repositorio Institucional UN.  
<http://repositorio.ucv.edu.pe/browse?type=author&value=Fernandez+Arba%C3%B1il%2C+Marjorit+Suzetty>
- Fernández, F. (12 de enero de 2019). Detectan pagos sin sustento por más de S/ 160 mil Mpch. *El Correo*.  
<https://diariocorreo.pe/edicion/lambayeque/detectan-pagos-sin-sustento-por-mas-de-s-160-mil-en-mpch-864337/>.
- Fhaunt.com (27 de agosto, 2019), *Todo sobre el Impuesto a la Renta en el Perú (aplicado a inmuebles)*. FHAUNT.<https://fhaunt.com/blog/todo-sobre-el-impuesto-a-la-renta-en-peru-aplicado-a-inmuebles/>
- Fierro,A., Fierro,C., Fierro F. (2016). Contabilidad de pasivos con estándares internacionales para pymes.(Eds.), *Capítulo 1: Generalidades*. (pág.10). Eco Ediciones Ltda.

<https://books.google.com.pe/books?id=ialwDgAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Contabilidad+de+pasivos+con+estandares+internacionales+para+pymes,FIERRO+a&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwje-7rM5s3qAhWITN8KHdtZCngQ6AEwAHoECAEQAg#v=onepage&q=Contabilidad%20de%20pasivos%20con%20estandares%20internacionales%20para%20pymes%2CFIERRO%20a&f=false>

Figueroa, V.,(2014 ), *Aplicaciones prácticas de las NIIF Completas-Normas Internacionales de Información Financiera* (pag.1-5) (Eds.,) ISBN 978-9977-662633

<https://books.google.com.pe/books?id=GJnGDwAAQBAJ&dq=Figueroa+2013-Aplicaciones+pr%C3%A1cticas+de+la+NIIF&hl=es&sitesec=reviews>

Flores, S., (2015). *Análisis Financiero para Contadores y su incidencia en las NIIF* (Ed.), *ratios estándar* (pág.67) Instituto Pacífico S.A.C.

Fraser, L., Ormiston, A. (2016). *Understanding Financial Statements*, Pearson Higher (Ed.), ISBN 1292101563, 9781292101569. [https://books.google.com.pe/books?id=fofQCwAAQBAJ&dq=Understanding+Financial+Statements+\(11th+ed.\)+of+Fraser+and+Ormiston&hl=es&sa=&ved=2ahUKEwjz0MPd383qAhWuUt8KHRzNDacQ6AEwAHoECAMQAg](https://books.google.com.pe/books?id=fofQCwAAQBAJ&dq=Understanding+Financial+Statements+(11th+ed.)+of+Fraser+and+Ormiston&hl=es&sa=&ved=2ahUKEwjz0MPd383qAhWuUt8KHRzNDacQ6AEwAHoECAMQAg)

Gallardo, (2017), Tema I. Proceso de Comunicación por Medio de la Lectura (Ed.), *Técnicas de recolección de datos*. (pág.128). Usuario de la Información\_ <https://books.google.com.pe/books?id=qc0vF5RusWwC&pg=PA128&dq=Gallardo+2017T%C3%89CNICAS+DE+RECOLECCI%C3%93N+DE+DATOS&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiy68OIns7qAhXqmAKHWFpBFcQ6AEwAHoECAAQAg#v=onepage&q=Gallardo%202017T%C3%89CNICAS%20DE%20RECOLECCI%C3%93N%20DE%20DATOS&f=false>

García, I. (14 de noviembre de 2017). Definición de eficiencia. Economía simple. Net. <https://www.economiasimple.net/glosario/eficiencia>

Global Perú (15 de agosto de 2018). Procedimiento de la Auditoría Financiera. *Las tres fases de la auditoría financiera*. BLOG RSM PERÚ.

<https://www.rsm.global/peru/es/aportes/blog-rsm-peru/procedimiento-de-la-auditoria-financiera>

Hanco, N.(27 de diciembre de 2018). Emecsa arroja pérdida de 19 mil soles en la gestión de Casalaya. *El Correo*. [https://diariocorreo.pe/edicion/arequipa/emecsa-arroja-perdida-de-19-mil-soles-en-la-gestion-de- Martínez calisaya-861334/](https://diariocorreo.pe/edicion/arequipa/emecsa-arroja-perdida-de-19-mil-soles-en-la-gestion-de-Martinez-calisaya-861334/).

Henderson, D. (2017). The Manager's Guide to Risk-Assessment Getting it right. (Ed.), *Chapter 1-overview of risk management* (pág.17). Rothstein Publishing Collection eBook. <https://www.scribd.com/read/344036971/The-Manager-s-Guide-to-Risk-Assessment-Getting-it-Right>.

Hernández, S., (2018), Metodología de la Investigación: Las rutas cuantitativas, cualitativa y mixta. (Eds.), *Ruta Cuantitativa* (pág.226). McGraw-Hill Interamericana Editores S.A. <https://books.google.com.pe/books?id=5A2QDwAAQBAJ&dq=inauthor:%22Roberto+Hernandez+Sampieri%22&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjpu7yznM7qAhVtUN8KHxrvDJoQ6AEwAHoECAAQAq>

Herreros, I.S., (2014), UF0317-Planificación de auditoría (Ed.), *Planificación de auditoría. Fases* (pág.85-86). Elearning S.L. <https://books.google.com.pe/books?id=qtNWDwAAQBAJ&pg=PA91&dq=planificacion+preliminar&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiQ39b62tnqAhWkd98KHahaA2cQ6AEwBHoECAEQAg#v=onepage&q=planificacion%20preliminar&f=false>

KPI. (2016). List the Most Important Financial Ratios: Formulas and Calculation Examples Defined for Different Types of key Financial Ratios. (Ed.), *Capital structure* (pág.40). By The FPI Examples Review. <https://www.scribd.com/read/327908444/List-of-the-Most-Important-Financial-Ratios-Formulas-and-Calculation-Examples-Defined-for-Different-Types-of-Key-Financial-Ratios>

Kumar, R.(2017) Strategic Financial Management Casebook. (Ed.), *Preface* ( págs. 40-42).Institute of Management Technology, Dubai.

<https://www.scribd.com/read/338748673/Strategic-Financial-Management-Casebook#>

La Ley El Ángulo Legal de la Noticia (2015, 16 de junio). *Incremento patrimonial no justificado: los criterios de la Sunat para detectarlo*.  
<https://laley.pe/art/2549/incremento-patrimonial-no-justificado-los-criterios-de-la-sunat-para-detectarlo->

Majarres, E., (22 de mayo de 2020). *Plan Global de Auditoría*.  
<https://es.scribd.com/document/462615937/PLAN-GLOBAL-DE-AUDITORIA>

Manco, P. J., (2014). Elementos Básicos del Control, la Auditoría y la Revisoría Fiscal (Ed.), *De la Auditoría* (págs. 39-43). Distribuido por Autores auditores.  
<https://books.google.com.co/books?id=sF8WBgAAQBAJ&printsec=copyright#v=onepage&q&f=false>

Martínez, R., (2015). Auditoría de Estados Financieros -Su Proceso Paso a Paso. (Ed.), *Determinación de la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas sustantivas*.(pág.116). Impreso en El Salvador:Cultura S.A. de C.V.  
<https://www.studocu.com/es-mx/document/universidad-autonoma-de-chiapas/auditoria-administrativa/apuntes/auditoria-de-estados-financieros-su-proceso-paso-a-paso/6269321/view>

Meléndez, T. (2016). Control Interno. (Ed.),*Evaluación del control interno* (pág.108).Universidad Católica Los Angeles-Chimbote.  
<http://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/123456789/6392/LIBRO%20DE%20CONTROL%20INTERNO%20CON%20LOGO%20UTEX%20Y%20CODIGO%20DE%20BARRA%20-%20TERMINADO%20FINAL%202016%20SETIEMBRE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Mendivil, E., (22 de mayo de 2015). Elementos de Auditoría. (Eds.). Distrito Federal, DF: Cengage Learning.  
[https://issuu.com/cengagelatam/docs/elementos\\_de\\_auditor\\_\\_a\\_mend\\_\\_vil\\_\\_i](https://issuu.com/cengagelatam/docs/elementos_de_auditor__a_mend__vil__i)

- Mendoza, R. y Ortiz, T. (2018), Contabilidad Financiera para Contaduría Administrativa, (Eds.), *Pasivos* (pág. 572-597). Ecoe Ediciones <https://www.scribd.com/read/377974019/Contabilidad-financiera-para-contaduria-y-administracion#>
- Mendoza, ZW, García, PM, Delgado, CHM y Barreiro, CI. (2018). *El control interno y su influencia en la gestión administrativa del sector público*. Revista científica dominio de las ciencias. ISSN-e 2477-8818, 206-240. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6656251>
- Ministerio de Economía y Finanzas de Perú, (2019, 19 de setiembre). Resolución N° 003-2019-EF/30. Oficializan el Set Completo de las Normas Internacionales e Información Financiera versión 2019 (NIC, NIIF, CNII y SIC). *Diario Oficial El Peruano*. <https://www.mef.gob.pe/es/consejo-normativo-de-contabilidad/nics>
- Morley, M., (2011), *IFRS Simplified: A fast and easy to understand overview of the new International Financial Reporting Standards* (págs.117-120). Published by Nixon-Carre Ltd. Smash words, Edition. <https://es.scribd.com/read/206611639/IFRS-Simplified-A-fast-and-easy-to-understand-overview-of-the-new-International-Financial-Reporting-Standards#>
- Ñaupá, P., Mejía, M., Novoa, R., y Villa-Gómez, P., (2014), Metodología de la Investigación cuantitativa-cualitativa. (Eds.), *Guía de entrevista*, (pág.393). Edición Bogotá: Ediciones de la U, <https://es.scribd.com/read/315137446/Metodologia-de-la-investigacion-cuantitativa-cualitativa-y-redaccion-de-la-tesis-4a-Edicion>
- Olaya, S. (4 de marzo de 2015). Papeles de Trabajo en auditoría. <https://es.scribd.com/document/257612178/Papeles-de-Trabajo-en-Auditoria>
- Ortiz, A.H. (2018). Análisis financiero aplicado bajo las NIFF.(Eds.), *El ambito del análisis financiero* (pág.36). Universidad Externado de Colombia. <https://books.google.com.pe/books?id=suNaDwAAQBAJ&printsec=frontcov>

er&dq=An%C3%A1lisis+financiero+aplicado+bajo,+las+NIIF-  
Colombia&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwjkk8-  
yuLbqAhXuUN8KHABXAEIQ6AEwAHoECAEQAg#v=onepage&q=An%C3  
%A1lisis%20financiero%20aplicado%20bajo%2C%20las%20NIIF-  
Colombia&f=false

Paredes S. (2020). Auditoria I. Auditoria administrativa (pág.18). Programa de educación superior a distancia. Centro de producción de materiales académicos CEPMA-PROESAD.  
<http://www.academia.edu/29201350/PROESAD> CPC Jos%C3%A9 Paredes Soldevilla

Paterson, J. C. (2015). Lean Auditing: Driving Added Value and Efficiency in Internal Audit. (Ed.), What is a finding? (pág.248). Risk & Assurance Insights, LTD.  
<https://www.scribd.com/read/249195921/Lean-Auditing-Driving-Added-Value-and-Efficiency-in-Internal-Audit#>

Pazos, S.A. (2019). La auditoría financiera como instrumento de control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana, análisis y propuesta actual [Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villarreal, Lima]. UN. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2714>.

El País, (17 de junio de 2019). EE UU multa a KPMG por alterar auditorías con datos robados y hacer trampas en exámenes de sus analistas. *El País*.  
[https://elpais.com/economia/2019/06/17/actualidad/1560788639\\_169237.html](https://elpais.com/economia/2019/06/17/actualidad/1560788639_169237.html)

Prieto, H., (2010), Análisis Financiero (Ed.), Preparación y Análisis de Información Financiera (pág.10). Fundación para la Educación Superior San Mateo. Bogotá D.C. Colombia  
<https://www.sanmateo.edu.co/documentos/publicacion-analisis-financiero.pdf>

Procedia Economics and Finance, (2015). Audit Evidence-necessity to qualify a pertinent opinion. Published by Elsevier B.V.

<https://pdf.sciencedirectassets.com/282136/1-s2.0-S2212567115X00025/1-s2.0-S2212567115001264/main.pdf?X-Amz-Security->

Punta Arenas. (9 de agosto de 2018). Auditoría realizada al municipio reveló disminución en patrimonio de \$8,467 millones. *La Prensa Austral*. <https://laprensaaustral.cl/cronica/auditoria-realizada-al-municipio-revelo-disminucion-en-patrimonio-de-8-467-millones/>

Quizo, L., (2019, 25 de febrero). Evidencia de Auditoria. <https://www.scribd.com/document/400470320/at-06-audit-Evidence>

Reyes, J. (2016). *Propuesta de Implementación de Auditoría Financiera y su Influencia en la situación Financiera de las Pymes comerciales en el distrito de Trujillo* (Tesis de grado, Universidad Nacional de Trujillo, Perú ). [http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/5115/reyesguzman\\_janet.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/5115/reyesguzman_janet.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Roldán L., Fachelli, S. (2015), Metodología de la investigación cuantitativa. (Ed.), *Escala Ordinal* (pág.18), Departament de Sociologia. Universitat Autònoma de Barcelona. [https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163566/metinvsoccua\\_a2016\\_cap2-1.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2016/163566/metinvsoccua_a2016_cap2-1.pdf)

Sagner, J., (2014). *Working Capital Management Applications and Cases* .(Ed.), New York, NY: Wiley (pág. 20-47). <https://www.scribd.com/book/237576395/Working-Capital-Management>

Sánchez, C., (2006). Auditoría de Estados Financieros. Práctica Moderna integral (Eds.), *El cierre de la auditoría* (págs. 6-8), Pearson Educación de México, S.A. <https://books.google.com.pe/books?id=xga7Z6zvjNYC&printsec=frontcover&dq=informe+de+auditoria+de+Yarasca+y+Alvarez&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiSupXujcnqAhVBT98KHc8JA5wQ6AEwAXoECAQQAg#v=onepage&q&f=false>

Sánchez, CM., Riera, RB., Bárcenas, MP., y Alarcón, MN. (2018). *Importancia de la auditoría de estados financieros bajo las NIA y su convergencia con las*

NIIF y NICC". [http:// eum/ed.net/2/revce/2018/3/auditoria-estados-financieros.html](http://eum/ed.net/2/revce/2018/3/auditoria-estados-financieros.html)

Sankar (2017). Quality Control Procedure for Statutory Financial Audit. (Ed.), *La planification*. (pág.227).Department of Commerce, University of Calcutta, Kolkata, India. <https://www.scribd.com/read/439635690/Quality-Control-Procedure-for-Statutory-Financial-Audit-An-Empirical-Study#>

Santamaría, F. P. (2018). *Gestión Financiera y su Incidencia en los Resultados Económicos de la Empresa Edificaciones y Construcciones Modernas del Perú S.A.C.* [Tesis de grado, Universidad Señor de Sipán de Chiclayo]. UP. <http://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/uss/6004/Santamar%c3%ada%20Flores%20Paola.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Santillana, G.J. (2002). Auditoría interna integral: administrativa, operacional y financiera. En G.J. Santillana. (Eds.), *Auditoría Financiera*. (págs. 158-165). Cengage Learning México. [https://go.gale.com/ps/retrieve.do?docId=GALE%7CCX3002200008&userGroupName=univcv&inPS=true&contentSegment=&sort=&prodId=GVRL&resultListType=RELATED\\_DOCUMENT](https://go.gale.com/ps/retrieve.do?docId=GALE%7CCX3002200008&userGroupName=univcv&inPS=true&contentSegment=&sort=&prodId=GVRL&resultListType=RELATED_DOCUMENT)

Schmidlin, N. (2014). The Art of Company Valuation and Financial Statement. (Ed.), *provisions* (pág.60). *Analysis: A Value Investor's Guide with Real-life Case Studies*. United Kingdom: Wiley.<https://www.scribd.com/read/221787403/The-Art-of-Company-Valuation-and-Financial-Statement-Analysis-A-Value-Investor-s-Guide-with-Real-life-Case-Studies#>

Super User. (11 de setiembre de 2018). *Contralor General presentó resultados de auditoría a la Cuenta General de la República 2018*. EL REGIONAL PIURA <https://www.elregionalpiura.com.pe/index.php/nacionales/154-politica/36819-contralor-general-presento-resultados-de-auditoria-a-la-cuenta-general-de-la-republica-2018>

Tapia, I., Guevara, R., Castillo, P., Rojas T., Salomón D., (2016). Fundamentos de auditoría. (Ed.), *Aplicación práctica de las Normas Internacionales de*

- Auditoría*. (pág.171). Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C.  
<https://www.scribd.com/read/416315787/Fundamentos-de-auditoria-Aplicacion-practica-de-las-Normas-Internacionales-de-Auditoria#>
- Tary, (24 de abril de 2019). *Programa de Auditoría*, 1.  
<https://es.scribd.com/document/407398459/Programa-de-Auditoria>
- Tobar, V. (08 de enero de 2020). *Auditoría financiera vs auditoría de gestión capítulo II, objetivos de la auditoría*. USA  
<https://www.scribd.com/document/442187110/Auditoria-Financiera-vs-Auditoria-de-Gestion>
- Torres P., (2012). *Introducción a la auditoría financiera*. (Ed.), España McGraw-Hill Interamericana. <https://www.libreriacentral.com/INTRODUCCION-A-LA-AUDITORIA-FINANCIERA-9788448182281.libro>
- Tracy, A. (2016). Accounting for dummies, (Eds.), *Income Statement* (pág.70). Wiley. <https://www.scribd.com/read/315514543/Accounting-For-Dummies#>
- Ulloa R.C. y Valencia (2017). *La auditoría financiera y su contribución al control interno contable del colegio de biólogos de La Libertad*. [tesis de grado, Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo]. Repositorio Institucional UP. <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/3059>.
- Vasquez,V.M. y Briceño, M. V. (2019). *Evaluación de gestión económica y financiera y su incidencia en la toma de decisiones financieras de la empresa Distribuciones Pimentel S.R.L de Chiclayo periodo 2013 – 2016* [Tesis de grado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo,Chiclayo]. UP. [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1919/1/TL\\_Brice%c3%b1oMasabelVicente\\_VasquezVasquezManuel.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1919/1/TL_Brice%c3%b1oMasabelVicente_VasquezVasquezManuel.pdf)
- Vega, I. (11 de marzo del 2020). *Gestión de Acuña no habría velado patrimonio del GR Lambayeque. La República*. <https://larepublica.pe/sociedad/2020/03/11/lambayeque-gestion-de-acuna-no-habria-velado-patrimonio-del-grl-irldn/>
- Vizcarra, M. (2013). NIA Manual de Normas Internacionales de Auditoría y Control de Calidad (Ed.), *Nía 250* (pág.296). Instituto Pacífico S.A.C. Lima, Perú.

Zevallos, Z. (2014), Contabilidad General Teoría y práctica. (Ed.), *Estados de Cambios en el Patrimonio Neto* (pág.508). Biblioteca Nacional del Perú N°2014-02927.

# ANEXOS

## Anexo 1. Matriz de operacionalización de variable

Tabla de Operacionalización de la variable1: Auditoría Financiera

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems/ Parámetros	Escala/niveles de medición	Técnicas de recolección de datos
Auditoría Financiera	Es el examen global o parcial de los estados financieros, con la finalidad de reflejar un criterio para efectos internos sobre las cuentas, rubros o conceptos examinados. (Santillana, 2002)	El paso inicial es enunciar los objetivos y el alcance del examen, que será colocado en el plan de auditoría (Vizcarra, 2013)	Planificación	Conocimiento del Negocio	JC American Inmobiliaria S.A.C supervisa el cumplimiento de los objetivos y define las responsabilidades de sus trabajadores.	Ordinal	Entrevista
				Acuerdos del encargo de los términos de auditoría			
				Revisión analítica			
				Materialidad			
				Consideración de las disposiciones legales y reglamentaria			
				Programas de auditoría			
				Evaluación del control interno	JC American Inmobiliaria S.A.C define con claridad sus objetivos para identificar los riesgos que se produzcan dentro de la empresa.	Ordinal	Encuesta
					JC American Inmobiliaria S.A.C proporciona información de calidad para el cumplimiento de sus objetivos		

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems/ Parámetros	Escala/niveles de medición	Técnicas de recolección de datos
Auditoría Financiera				Riesgo de control	<p>JC American Inmobiliaria S.A.C cuenta con un sistema que permite la interrelación de las diferentes áreas</p> <hr/> <p>Comunica las deficiencias de control interno en forma oportuna a los niveles facultados para aplicar medidas correctivas</p> <hr/> <p>Se elabora presupuesto de ingresos y egresos para evaluar la efectividad de los objetivos establecidos.</p> <hr/> <p>Existen procedimientos establecidos que permiten identificar operaciones erróneas.</p> <hr/> <p>La empresa cuenta con personal confiable para monitorear la información contable financiera a fin de identificar riesgos.</p> <hr/> <p>JC American Inmobiliaria S.A.C. tiene un sistema establecido de información que le permite tener una efectividad en sus operaciones.</p>		

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítems/ Parámetros	Escala/niveles de medición	Técnicas de recolección de datos
Auditoría financiera				Riesgo de control	La empresa cuenta con personal confiable para monitorear la información contable y financiera a fin de identificar riesgos.		
					JC American Inmobiliaria S.A.C. tiene un sistema establecido de información que le permite tener una efectividad en sus operaciones.		
					JC American Inmobiliaria S.A.C. verifica y mejora las operaciones basados en el manual de procedimientos.		
					La gerencia informa a las áreas competentes los acuerdos establecidos con los accionistas.		
					Los controles diseñados por la administración son utilizados en las distintas operaciones de la empresa.		
			Ejecución	Evidencia		Ordinal	Análisis documental
				Pruebas de control			
				Procedimientos analíticos			
				Papeles de trabajo			
				Hallazgo			
			Informe	Dictamen		Ordinal	

Fuente: Vizcarra. (2013). *Manual de Normas Internacionales de Auditoría y Control de Calidad* (1st ed.). Lima, Perú: Pacífico.

Tabla de Operacionalización de la variable 2: Gestión del Pasivo y Patrimonio

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Escala / Niveles de medición	Técnicas de recolección de datos
Gestión de pasivo y patrimonio	Es el manejo de las operaciones y la eficacia en el control de las obligaciones con el fin de maximizar la riqueza (Córdova, 2007)	Reducción de costos, medición de indicadores, comparación ingresos y gastos (Pérez, 2017)	Pasivo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasivo corriente</li> <li>• Pasivo no corriente</li> <li>• Incremento del pasivo</li> <li>• Nivel de eficiencia</li> <li>• Analisis financiero</li> </ul>	ordinal	Entrevista/Análisis documental
			Patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estructura del capital</li> <li>▪ Estados de cambios en el patrimonio</li> <li>▪ Capital de trabajo</li> <li>▪ Analisis financiero</li> </ul>	ordinal	
			Marco de información financiera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PCGA</li> <li>• NIC</li> </ul>	ordinal	

Fuente: Sagner, J. S. (2014). Working Capital Management Applications and Cases. Canadá.

## Anexo 7.

### Instrumentos de Recolección de datos

#### CUESTIONARIO PARA LA VARIABLE AUDITORÍA FINANCIERA

Sr. Colaborador de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C, le agradeceremos responder las preguntas planteadas en el presente cuestionario cuyo objetivo es “Proponer una auditoría financiera para mejorar la gestión del pasivo y patrimonio de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C”.

Le aseguramos que la información que ustedes nos brinden es de estricta reserva y solo será utilizado para culminar la investigación y presentar las propuestas y alternativas.

Los autores de la presente investigación agradecen su valioso aporte y le garantizan el anonimato y la confidencialidad de su información. Gracias.

Instrucciones: Marque con una (X) la alternativa que crea correcta.

Sexo: M ( ) F ( )

1. Definitivamente sí
2. Probablemente si
3. Indeciso
4. Probablemente No
5. Definitivamente No

	Escala de Valores				
Planificación	1	2	3	4	5
<b>Evaluación del Control interno</b>					
1.- JC American Inmobiliaria S.A.C. supervisa el cumplimiento de los objetivos y establece las responsabilidades de sus trabajadores.					
2.- JC American Inmobiliaria S.A.C. define con claridad sus objetivos para identificar los riesgos que se produzcan dentro de la empresa.					

Planificación	Escala de Valores				
	1	2	3	4	5
3.- JC American Inmobiliaria S.A.C. proporciona información de calidad para el cumplimiento de sus objetivos.					
4.- JC American Inmobiliaria S.A.C. cuenta con un sistema que permite la interrelación de las diferentes áreas.					
5.- Comunica las deficiencias de control interno en forma oportuna a los niveles facultados para aplicar medidas correctivas.					
6.- Se elabora presupuesto de ingresos y egresos para evaluar la efectividad de los objetivos establecidos					
<b>Riesgo de control</b>					
7.-Existen procedimientos establecidos que permiten identificar operaciones erróneas.					
8.- La empresa cuenta con personal confiable para monitorear la información contable financiera a fin de identificar riesgos.					
9.- JC American Inmobiliaria S.A.C. tiene un sistema establecido de información que le permite tener una efectividad en sus operaciones.					
10.- JC American Inmobiliaria S.A.C. verifica y mejora las operaciones basados en el manual de procedimientos.					
11.- La gerencia informa a las áreas competentes los acuerdos establecidos con los accionistas.					
12.- Los controles diseñados por la administración son utilizados en las distintas operaciones de la empresa.					

## GUÍA DE ENTREVISTA

Entidad: JC American Inmobiliaria S.A.C

Unidad Territorial: .....

Fecha de aplicación: .....

Nombre del Entrevistado: .....

Función:.....

Sr. Colaborador de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C, agradezco en responder las preguntas planteadas en el presente cuestionario cuyo fin es Proponer una auditoría Financiera para Mejorar la Gestión del Pasivo y Patrimonio de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C.

### Conocimiento del Negocio

#### PREGUNTAS

1. ¿Cuáles son las actividades comerciales que realiza la empresa y cómo está constituida?

.....  
.....  
.....

2. ¿Cómo está establecida su estructura organizacional? ¿Está basada en las funciones y responsabilidades de cada trabajador?

.....  
.....  
.....

3. ¿Qué puntos débiles cree Ud. que tiene su empresa? ¿Qué estrategias ha empleado para mejorarlos?

.....  
.....  
.....

4. ¿Cree Ud. que es importante optimizar la calidad de las actividades comerciales?  
¿Porqué?

.....  
.....  
.....

1. ¿Se ha realizado una auditoria financiera anteriormente? ¿Cree que este examen es importante en la toma de decisiones?

.....  
.....  
.....

**Acuerdo de los Términos de Auditoria**

2. ¿Se debe auditar las cuentas del pasivo y patrimonio? ¿Porqué?

.....  
.....  
.....

7. Si se aceptara el encargo de auditoria ¿Qué limitaciones tendría con la entrega de la documentación?

.....  
.....  
.....

8. ¿Está Ud. de acuerdo que la auditoria concluya con la entrega del informe?  
Fundamente su respuesta

.....  
.....  
.....

# CUESTIONARIO PARA LA VARIABLE GESTION DEL PASIVO Y PATRIMONIO

## GUÍA DE ENTREVISTA

Entidad: JC American Inmobiliaria S.A.C

Unidad Territorial: .....

Fecha de aplicación: .....

Nombre del Entrevistado: .....

Función:.....

Sr. Colaborador de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C, agradezco en responder las preguntas planteadas en el presente cuestionario cuyo fin es Proponer una auditoría Financiera para Mejorar la Gestión del Pasivo y Patrimonio de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C

### **Pasivo**

1. ¿Cuál es el proceso de financiamiento que brinda JC American Inmobiliaria S.A.C. a sus clientes para la adquisición de un departamento?

.....  
.....  
.....

2. ¿Se preparan expedientes de pagos por cada proveedor, se concilian los importes con su respectiva documentación según los controles contables?  
¿Justifique su respuesta?

.....  
.....  
.....

3. ¿Los préstamos que realiza la empresa están registrados en el libro de actas y debidamente sustentados? ¿Explique el proceso?

.....  
.....  
.....

4. ¿Las cuentas del pasivo muestran consistencia en los estados financieros basándose en las normas contables que se rigen en el país? ¿Qué criterios tiene en cuenta?

.....  
.....  
.....

5. ¿Cuáles son las medidas que está tomando para disminuir el nivel de endeudamiento?

.....  
.....  
.....

**Patrimonio**

6. ¿Cuál es la razón por lo que no se ha incrementado el capital social?

.....  
.....  
.....

7. ¿Cuál es el proceso de financiamiento para la realización de las obras y qué está haciendo para mejorar el incremento de capital?

.....  
.....  
.....

8.- ¿Cuál es el motivo porque no han capitalizado los Resultados Acumulados de su empresa?

.....  
.....  
.....

## **GUÍA DE REVISIÓN DOCUMENTAL**

Sr. Gerente General de JC American Inmobiliaria S.A.C, agradezco pueda facilitar la documentación que se especifica a continuar con el análisis documental para el desarrollo de la investigación con el fin es Proponer una auditoria para Mejorar la Gestión del Pasivo y Patrimonio de la empresa.

- Estados Financieros
- Libro de Actas
- Resgistros de Compras y ventas
- Libros Bancos
- Estados de Cuenta
- Libro de Planillas
- Escritura de Constitución
- Politicas de la entidad
- Manual de Funciones
- Reportes de sistema con respecto a cantidades de clientes atendidos por mes y por año
- Reporte de SUNAT

## Anexo 8.

### Confiabilidad de los instrumentos

#### Resumen de procesamiento de casos

		N	%
Casos	Válido	7	100.0
	Excluido	0	. 0
	Total	7	100.0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

#### Estadísticas de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
.945	12

## Anexo 9.

### Validez de los instrumentos

#### CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: AUDITORÍA FINANCIERA

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Planificación</b>							
	<b>Indicador 1: Evaluación del control interno</b>							
1	JC American Inmobiliaria S.A.C supervisa el cumplimiento de los objetivos y define las responsabilidades de sus trabajadores	X		X		X		
2	JC American Inmobiliaria S.A.C define con claridad sus objetivos para identificar los riesgos que se produzcan dentro de la empresa	X		X		X		
3	JC American Inmobiliaria S.A.C proporciona información de calidad para el cumplimiento de sus objetivos	X		X		X		
4	JC American Inmobiliaria S.A.C cuenta con un sistema que permite la interrelación de las diferentes áreas	X		X		X		
5	Comunica las deficiencias de control interno en forma oportuna a los niveles facultados para aplicar medidas correctivas	X		X		X		
6	Se evalúa trimestralmente la efectividad de los objetivos establecidos basados en las políticas de empresa	X		X		X		Elabora presupuesto de ingresos y egresos?
	<b>Indicador 2: Riesgo de control</b>	X		X		X		
7	Existen procedimientos establecidos que permiten identificar operaciones erróneas	X		X		X		
8	La empresa cuenta con personal confiable para monitorear la información contable financiera a fin de identificar riesgos.	X		X		X		
9	JC American Inmobiliaria S.A.C. tiene un sistema establecido de información que le permite tener una efectividad en sus operaciones.	X		X		X		
10	JC American Inmobiliaria S.A.C verifica y mejora las operaciones basados en el manual de procedimientos.	X		X		X		



**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: AUDITORIA FINANCIERA**

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Planificación</b>							
	<b>Indicador 1: Conocimiento del Negocio</b>							
1	¿Cuáles son las actividades comerciales que realiza la empresa y cómo está constituida?	X		X		X		
2	¿Cómo está establecida su estructura organizacional? ¿Está basada en las funciones y responsabilidades de cada trabajador?	X		X		X		
3	¿Qué puntos débiles cree Ud. que tiene su empresa? ¿Qué estrategias ha empleado para mejorarlos?	X		X		X		
4	¿Cree Ud. que importante optimizar la calidad de las actividades comerciales? ¿Porqué?	X		X		X		
5	¿Se ha realizado una auditoría financiera anteriormente? ¿Cree que este examen es importante en la toma de decisiones?	X		X		X		
	<b>Indicador 2: Acuerdo de los términos de Auditoría</b>	X		X		X		
6	¿Qué rubros desea auditar y por qué?	X		X			X	Se debe auditar las cuentas del pasivo y patrimonio?
7	Si se aceptara el encargo de auditoria ¿Qué limitaciones tendría con la entrega de la documentación?	X		X		X		
8	¿Está Ud. de acuerdo que la auditoria concluya con la entrega del informe? Fundamente su respuesta	X		X		X		

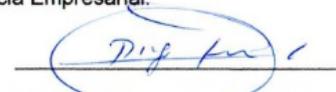
**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** Existe suficiencia para aplicarlo; pero considerar las preguntas en sugerencias

**Opinión de aplicabilidad:**    **Aplicable [X ]**        **Aplicable después de corregir [ ]**        **No aplicable [ ]**

**03 de mayo del 2020**

**Apellidos y nombres del juez evaluador:** Mtr. CPC. Diego Isidro Ferré López.                      DNI:16551969

**Especialidad del evaluador:** Contador Público.    Maestro en Administración con Mención en Gerencia Empresarial.



Mtr. CPC. Diego Isidro Ferré López

Mat. 04-1423

DNI: 16551969

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: GESTIÓN DEL PASIVO Y PATRIMONIO**

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Pasivo</b>							
1	¿Cuál es el proceso de financiamiento que brinda JC American Inmobiliaria S.A.C. a sus clientes para la adquisición de un departamento?	X		X		X		
2	¿Se preparan expedientes de pagos por cada proveedor, se concilian los importes con su respectiva documentación según los controles contables? ¿Justifique su respuesta?	X		X		X		
3	¿Los préstamos que realiza la empresa están registrados en el libro de actas y debidamente sustentados? ¿Explique el proceso?	X		X		X		
4	¿Qué criterios tiene en cuenta JC American Inmobiliaria SAC, para el registro de las operaciones del pasivo y esto se ajusta a las normas contables del país?	X		X		X		Las cuentas de pasivos muestran consistencia en los estados financieros?
5	¿Cuáles son las medidas que está tomando para disminuir el nivel de endeudamiento?	X		X		X		
	<b>Dimensión 2: Patrimonio</b>	SI	NO	SI	NO	SI	NO	
6	¿Cuál es la razón por lo que no se ha incrementado el capital social?	X		X		X		
7	¿Cuál es el proceso de financiamiento para la realización de las obras y qué está haciendo para mejorar el incremento de capital?	X		X		X		
8	¿Cuál es el motivo porque no han capitalizado los Resultados Acumulados de su empresa?	X		X		X		

**Observaciones (precisar si hay suficiencia):** Existe suficiencia para aplicarlo; pero considerar las preguntas en sugerencias

**Opinión de aplicabilidad:**    **Aplicable [X ]**            **Aplicable después de corregir [ ]**            **No aplicable [ ]**

03 de mayo del 2020

**Apellidos y nombres del juez evaluador:** Mtr. CPC. Diego Isidro Ferré López.            DNI:16551969

**Especialidad del evaluador:** Contador Público.    Maestro en Administración con Mención en Gerencia Empresarial.

  
Mtr. CPC. Diego Isidro Ferré López  
Mat. 04-1423  
DNI: 16551969

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Nota:** Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: AUDITORIA FINANCIERA**

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Planificación</b>							
	<b>Indicador 1: Evaluación del control interno</b>							
1	JC American Inmobiliaria S.A.C. supervisa el cumplimiento de los objetivos y define las responsabilidades de sus trabajadores.	X		X		X		
2	JC American Inmobiliaria S.A.C. define con claridad sus objetivos para identificar los riesgos que se produzcan dentro de la empresa.	X		X		X		
3	JC American Inmobiliaria S.A.C. proporciona información de calidad para el cumplimiento de sus objetivos.	X		X		X		
4	JC American Inmobiliaria S.A.C. cuenta con un sistema que permite la interrelación de las diferentes áreas.	X		X		X		
5	Comunica las deficiencias de control interno en forma oportuna a los niveles facultados para aplicar medidas correctivas.	X		X		X		
6	Se evalúa trimestralmente la efectividad de los objetivos establecidos basados en las políticas de empresa.	X		X		X		
	<b>Indicador 2: Riesgo de control</b>							
7	Existen procedimientos establecidos que permiten identificar operaciones erróneas.	X		X		X		
8	La empresa cuenta con personal confiable para monitorear la información contable financiera a fin de identificar riesgos.	X		X		X		

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Planificación</b>							
9	JC American Inmobiliaria S.A.C. tiene un sistema establecido de información que le permite tener una efectividad en sus operaciones.	X		X		X		
10	JC American Inmobiliaria S.A.C. verifica y mejora las operaciones basados en el manual de procedimientos.	X		X		X		
11	La gerencia informa a las áreas competentes los acuerdos establecidos con los accionistas.	X		X		X		
12	Los controles diseñados por la administración son utilizados en las distintas operaciones de la empresa.	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Existe suficiencia para aplicarlo

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ X ]

Aplicable después de corregir [ ]

No aplicable [ ]

03 de mayo del 2020

Apellidos y nombres del juez evaluador: Mtr CPC María Alicia Olortiga Gonzales DNI: 16537764

Especialidad del evaluador: Maestra en ciencias Económicas Tributación

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

  
**FIRMA**  
 María Alicia Olortiga González  
 C.P.C.G. 04-795  
 ENTADORA

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Planificación</b>							
	<b>Indicador 1: Conocimiento del Negocio</b>							
1	¿Cuáles son las actividades comerciales que realiza la empresa y cómo está constituida?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
2	¿Cómo está establecida su estructura organizacional? ¿Está basada en las funciones y responsabilidades de cada trabajador?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
3	¿Qué puntos débiles cree Ud. que tiene su empresa? ¿Qué estrategias ha empleado para mejorarlos?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
4	¿Cree Ud. que es importante optimizar la calidad de las actividades comerciales? ¿Porqué?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
5	¿Se ha realizado una auditoria financiera anteriormente? ¿Cree que este examen es importante en la toma de decisiones?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
	<b>Indicador 2: Acuerdo de los términos de Auditoría</b>							
6	¿Qué rubros desea auditar y por qué?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
7	Si se aceptara el encargo de auditoria ¿Qué limitaciones tendría con la entrega de la documentación?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
8	¿Está Ud. de acuerdo que la auditoria concluya con la entrega del informe? Fundamente su respuesta.	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Existe suficiencia para aplicarlo

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ X ]

Aplicable después de corregir [ ]

No aplicable [ ]

03 de mayo del 2020

Apellidos y nombres del juez evaluador: Mtr CPC María Alicia Olortiga Gonzales DNI: 16537764

Especialidad del evaluador: Maestra en ciencias Económicas Tributación

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



FIRMA

María Alicia Olortiga González  
C.P.C. 04-795  
CONTADORA

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE: GESTIÓN DEL PASIVO Y PATRIMONIO**

N.º	Dimensiones /ítems	Pertinencia		Relevancia		Claridad		Sugerencia
		SI	NO	SI	NO	SI	NO	
	<b>Dimensión 1: Pasivo</b>							
1	¿Cuál es el proceso de financiamiento que brinda JC American Inmobiliaria S.A.C. a sus clientes para la adquisición de un departamento?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
2	¿Se preparan expedientes de pagos por cada proveedor, se concilian los importes con su respectiva documentación según los controles contables? ¿Justifique su respuesta?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
3	¿Los préstamos que realiza la empresa están registrados en el libro de actas y debidamente sustentados? ¿Explique el proceso?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
4	¿Qué criterios tiene en cuenta JC American Inmobiliaria SAC, para el registro de las operaciones del pasivo y esto se ajusta a las normas contables del país?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
5	¿Cuáles son las medidas que está tomando para disminuir el nivel de endeudamiento?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
	<b>Dimensión 2: Patrimonio</b>							
6	¿Cuál es la razón por lo que no se ha incrementado el capital social?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
7	¿Cuál es el proceso de financiamiento para la realización de las obras y qué está haciendo para mejorar el incremento de capital?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
8	¿Cuál es el motivo porque no han capitalizado los Resultados Acumulados de su empresa?	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Existe suficiencia para aplicarlo

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ X ]

Aplicable después de corregir [ ]

No aplicable [ ]

03 de mayo del 2020

Apellidos y nombres del juez evaluador: Mtr CPC María Alicia Olortiga Gonzales DNI: 16537764

Especialidad del evaluador: Maestra en ciencias Económicas Tributación

<sup>1</sup>Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

<sup>3</sup>Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo.

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.



FIRMA  
.....  
María Alicia Olortiga González  
C.P.C.C. 04-795  
CONTADORA

## Anexo 10.

### Carta de Autorización



#### CONSTANCIA DE AUTORIZACIÓN

Yo, Jorge Luis Carmona Balbuena identificado con DNI N°16738389, en calidad de gerente general de la empresa JC American Inmobiliaria S.A.C , autorizo a la Sra. Julia Nora Cumpa Suyón y a la Srta. Karín Lucía Amacifuén Cabrera; estudiantes del IX ciclo de la carrera Profesional de Contabilidad de la Universidad César Vallejo (filial Chiclayo) para que utilice datos e información de la empresa para la investigación titulada “Auditoría Financiera para mejorar la Gestión del Pasivo y Patrimonio de la Empresa JC American Inmobiliaria S.A.C,Pimentel”, el mismo que se viene desarrollando para la obtención del título profesional en dicho centro de estudios .

Cabe señalar que la citada autorización comprende la divulgación y comunicación pública del trabajo de investigación en el Repositorio Institucional de la UCV.

Chiclayo,02 de diciembre del 2019

JC AMERICAN INMOBILIARIA SAC  
-----  
Jorge Luis Carmona Balbuena  
GERENTE GENERAL  
LICENCIADO REAL ESTATE BROKER

Anexo 11.

Estados financieros

Estado de Situación Financiera periodo 2017

JC American Inmobiliaria S.A.C		Estado de Situación Financiera		Al 31 de Diciembre 2017	
(Expresado en soles)					
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Caja y Bancos	18,026.00	Tributos y aportaciones por pagar	608.00	Remuneraciones y participaciones por pagar	4,607.00
Valores Negociables		Cuentas por Pagar Diversas-terceros	381,942.00	Otras Cuentas por Pagar Comerciales-terceros	
Cuentas por Cobrar Comerciales		Parte Corriente de las Deudas a Largo Plazo		Cuentas por Pagar Comerciales	212.00
Cuentas por Cobrar a Vinculadas		<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>387,369.00</b>		
Otras Cuentas por Cobrar				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Existencias-Activos mantenidos para la venta	1,662,479.00	Deudas a Largo Plazo		Deudas a Largo Plazo	1,374,785.00
Gastos Pagados por Anticipado	1,882.00	Obligaciones Financieras	1,374,785.00	Ingresos Diferidos	221,909.00
Otros Activos	142,064.00	Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos Pasivo		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1,596,694.00</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1,824,451.00</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,984,063.00</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>	
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo		Contingencias		Capital	25,000.00
Cuentas por Cobrar a Vinculadas a Largo Plazo		Interés minoritario		Capital Adicional	
Otras Cuentas por Cobrar a Largo Plazo				Acciones de Inversión	
Inversiones Permanentes				Excedentes de Revaluación	
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	13,543.00			Reservas Legales	
Activos Intangibles				Resultados Acumulados Negativos	-75,059.00
Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos Activo				Pérdida del Ejercicio	-96,010.00
Otros Activos				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-146,069.00</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>13,543.00</b>			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1,837,994.00</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,837,994.00</b>				

  
 P.I.N.M.S.  
 María Alicia Quiroz Domínguez  
 C.E.C. 02.122

## Estado de Resultados Integrales por Función periodo 2017

**JC American Inmobiliaria S.A.C**  
**Estado de Resultados Integrales por Función**  
**Al 31 de Diciembre 2017**  
**(Expresado en soles)**

	S/	
Ventas Netas		0.00
Otros Ingresos Operacionales		
<b>Total de Ingresos Brutos</b>		<b>0.00</b>
Costo de ventas		0.00
<b>Utilidad Bruta</b>		
<b>Gastos Operacionales</b>		
Gastos de Administración		-80,131.00
Gastos de Venta		
<b>Utilidad Operativa</b>		
<b>Otros Ingresos (gastos)</b>		
Ingresos Financieros		21.00
Gastos Financieros		-15,901.00
Otros Ingresos		1.00
Otros Gastos		
Resultados por Exposición a la Inflación		
<b>Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias</b>		<b>-96,010.00</b>
Participaciones		
Impuesto a la Renta		
<b>Resultados antes de Partidas Extraordinarias</b>		
Ingresos Extraordinarios		
Gastos Extraordinarios		
<b>Resultado Antes de Interés Minoritario</b>		
Interés Minoritario		
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio</b>		<b>-96,010.00</b>

  
 FIRMA  
 María Alicia Ojeda González  
 C.P.C. 06-795  
 CONTADORA

## Estado de Situación Financiera periodo 2018

JC American Inmobiliaria S.A.C  
Estado de Situación Financiera  
Al 31 de Diciembre 2018  
(Expresado en soles)

### ACTIVO

#### ACTIVO CORRIENTE

Caja y Bancos	324,386.00
Valores Negociables	
Cuentas por Cobrar Comerciales	67,735.00
Cuentas por Cobrar a Vinculadas	
Otras Cuentas por Cobrar	
Existencias	
Gastos Pagados por Anticipado	
Otros Activos	1,890,899.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2,283,020.00</b>

#### ACTIVO NO CORRIENTE

Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	
Cuentas por Cobrar a Vinculadas a Largo Plazo	
Otras Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	
Inversiones Permanentes	
Inmuebles, Maquinaria y Equipo	27,608.00
Activos Intangibles	
Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos Activo	
Otros Activos	
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>27,608.00</b>

**TOTAL ACTIVO** **2,310,628.00**

### PASIVO Y PATRIMONIO

#### PASIVO CORRIENTE

Sobregiros y Pagarés Bancarios	
Cuentas por Pagar Comerciales	85,946.00
Cuentas por Pagar a relacionadas	
Otras Cuentas por Pagar	8,905.00
Parte Corriente de las Deudas a Largo Plazo	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>94,851.00</b>

#### PASIVO NO CORRIENTE

Obligaciones Financieras	626,414.00
Cuentas por Pagar a relacionadas	1,684,684.00
Ingresos Diferidos	
Impuesto a la Renta y Participaciones Diferidos Pasivo	
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2,311,098.00</b>

#### TOTAL PASIVO

**2,405,949.00**

Contingencias  
Interés minoritario

#### PATRIMONIO NETO

Capital	25,000.00
Capital Adicional	
Acciones de Inversión	
Excedentes de Revaluación	
Reservas Legales	
Otras Reservas	
Resultados Acumulados	-120,321.00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-95,321.00</b>

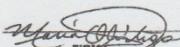
**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO** **2,310,628.00**

  
 FIRMA  
 Maria Alicia Odringo Coronado  
 O.R.C. 04-799  
 CONTADORA

## Estado de Resultados Integrales por Función periodo 2018

JC American Inmobiliaria S.A.C  
Estado de Resultados Integrales por Función  
AL 31 de Diciembre 2018  
(Expresado en soles)

	S/
Ventas Netas	1,678,562.00
Otros Ingresos Operacionales	0.00
<b>Total de Ingresos Brutos</b>	<b>1,678,562.00</b>
Costo de ventas	1,426,461.00
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>252,101.00</b>
<b>Gastos Operacionales</b>	
Gastos de Administración	129,290.00
Gastos de Venta	
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>122,811.00</b>
<b>Otros Ingresos (gastos)</b>	
Ingresos Financieros	43.00
Gastos Financieros	66,753.00
Otros Ingresos	323.00
Otros Gastos	0.00
Resultados por Exposición a la Inflación	0.00
<b>Resultados antes de Participaciones, Impuesto a la Renta y Partidas Extraordinarias</b>	<b>56,424.00</b>
Participaciones	
Impuesto a la Renta	5,677.00
<b>Resultados antes de Partidas Extraordinarias</b>	
Ingresos Extraordinarios	
Gastos Extraordinarios	
<b>Resultado Antes de Interés Minoritario</b>	
Interés Minoritario	
<b>Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio</b>	<b>50,747.00</b>

  
FIRMA  
María Alicia Obispo Obispo  
C.R.C. 04-798  
CONTADORA

## Anexo 12. Resultados de encuesta

Tabla 56

*Proporciona información de calidad*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	5	71.4	71.4	71.4
	Probablemente si	1	14.3	14.3	85.7
	Probablemente no	1	14.3	14.3	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: elaboración propia

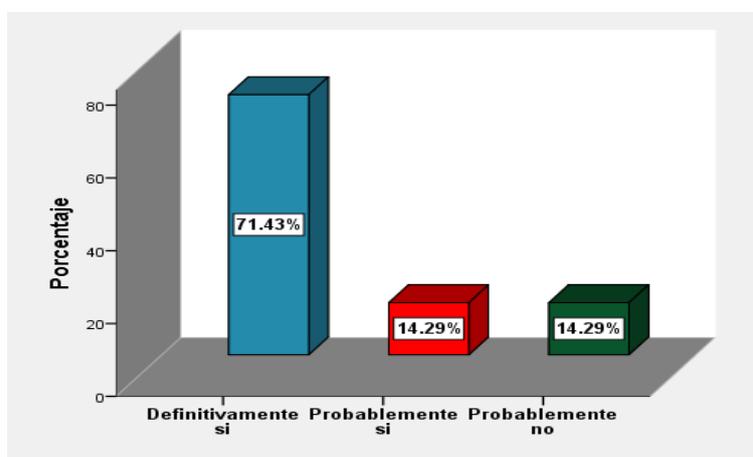


Figura 16. Proporciona información de calidad

Fuente: Elaboración propia

Tabla 57

*Tiene un sistema que interrelaciona con las diferentes áreas*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	2	28.6	28.6	28.6
	Probablemente si	2	28.6	28.6	57.1
	Probablemente no	2	28.6	28.6	85.7
	Definitivamente no	1	14.3	14.3	100.0
Total		7	100.0	100.0	

Fuente: elaboración propia

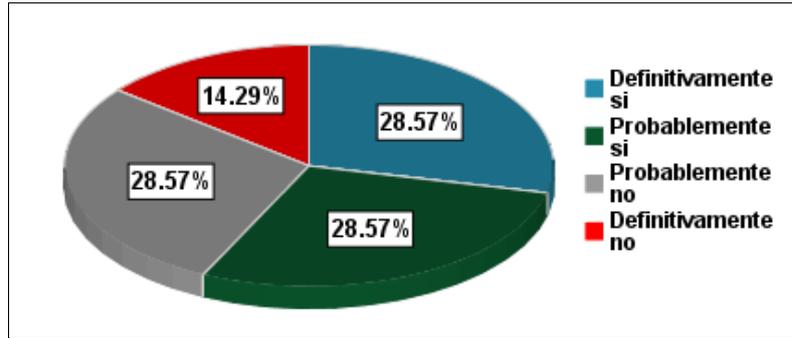


Figura 17. Tiene un sistema que interrelaciona con las diferentes áreas

Fuente: Elaboración propia

Tabla 58

Elabora presupuesto de ingresos e ingresos

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	4	57.1	57.1	57.1
	Probablemente no	3	42.9	42.9	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: elaboración propia

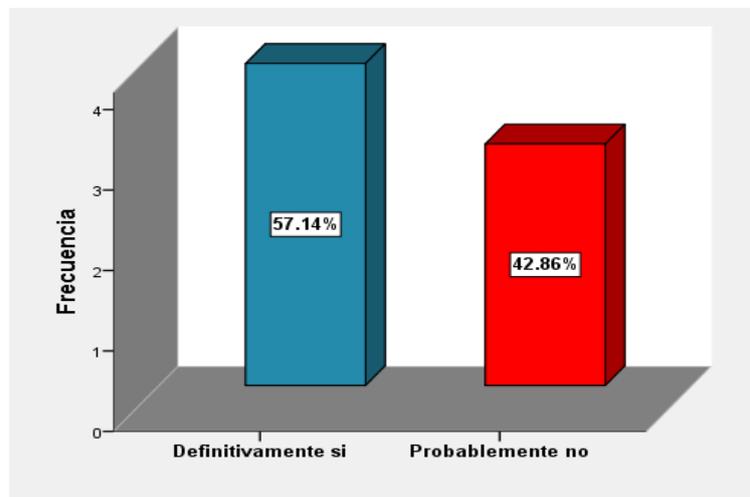


Figura 18. Elabora presupuestos de ingresos y egresos

Fuente: Elaboración propia

Tabla 59

*Verifica y mejora las operaciones*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	1	14.3	14.3	14.3
	Probablemente si	3	42.9	42.9	57.1
	Indeciso	1	14.3	14.3	71.4
	Definitivamente no	2	28.6	28.6	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: elaboración propia

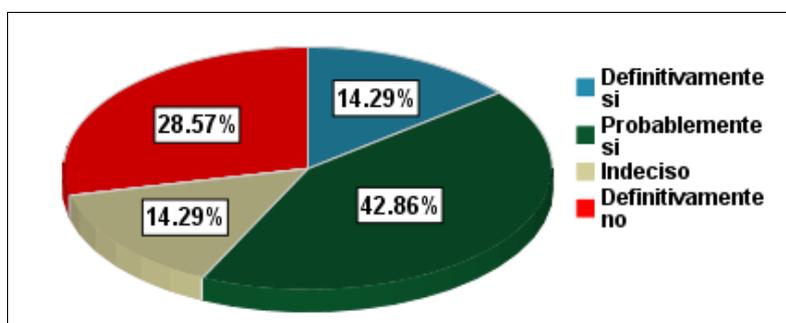


Figura 19. Verifica y mejoras las operaciones

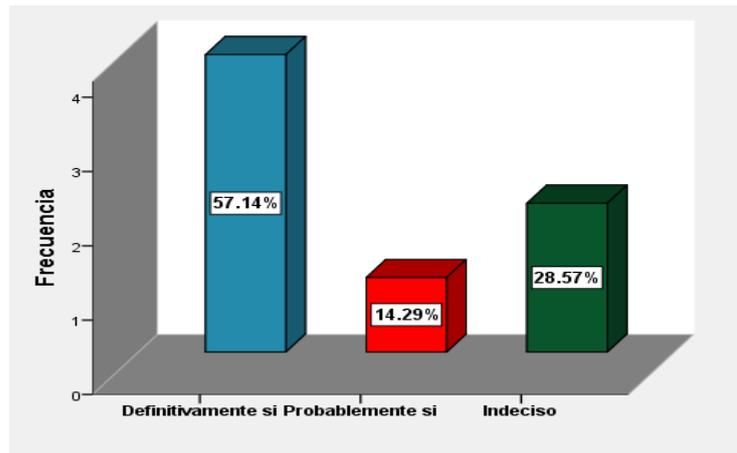
Fuente: Elaboración propia

Tabla 60

*Se informan los acuerdos establecidos con los accionistas*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	4	57.1	57.1	57.1
	Probablemente si	1	14.3	14.3	71.4
	Indeciso	2	28.6	28.6	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: elaboración propia



*Figura 14.* Se informan los acuerdos establecidos con los accionistas

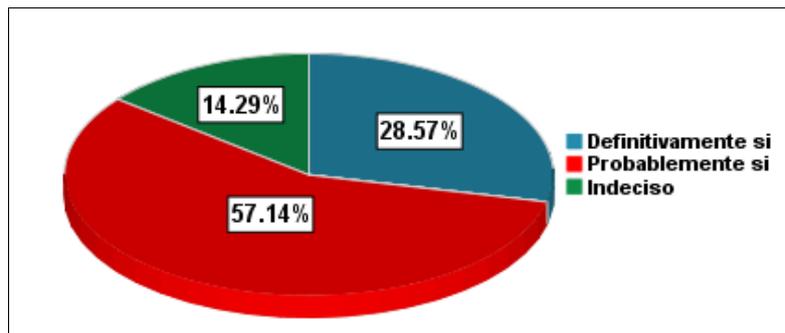
Fuente: Elaboración propia

Tabla 61

*Tiene controles para las diferentes operaciones*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Definitivamente si	2	28.6	28.6	28.6
	Probablemente si	4	57.1	57.1	85.7
	Indeciso	1	14.3	14.3	100.0
	Total	7	100.0	100.0	

Fuente: elaboración propia



*Figura 15.* Tiene controles para las diferentes operaciones

Fuente: Elaboración propia