

**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
ESCUELA DE POSGRADO
UNIDAD DE POSGRADO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS CONTABLES**



**“INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA Y SU INCIDENCIA EN LA TOMA
DE DECISIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO”**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
MAESTRO EN CIENCIAS FISCALIZADORAS CON MENCIÓN EN
AUDITORÍA INTEGRAL**

AUTORA: CYNTHIA MILAGROS PALACIOS DIAZ

ASESOR: MAG. JUAN JORGE ZAPATA URDIALES

CALLAO, 2021

PERÚ

INFORMACIÓN BÁSICA

FACULTAD:

CIENCIAS CONTABLES (FCC)

UNIDAD DE INVESTIGACIÓN:

FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES

TÍTULO:

“INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA Y SU INCIDENCIA EN LA TOMA DE DECISIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO”

AUTOR:

CPC. CYNTHIA MILAGROS PALACIOS DIAZ

CÓDIGO ORCID: 0009-0009-9818-7929

DNI: 44442716

ASESOR:

MAG. JUAN JORGE ZAPATA URDIALES

CÓDIGO ORCID: 0000-0003-2458-8219

LUGAR DE EJECUCIÓN:

SAN ISIDRO - LIMA – PERÚ

UNIDAD DE ANÁLISIS:

INCIDENCIA DEL INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA EN LA TOMA DE DECISIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

**TIPO BÁSICA ENFOQUE CUANTITATIVO NIVEL CORRELACIONAL
DISEÑO DE INVESTIGACIÓN DESCRIPTIVA NO EXPERIMENTAL, DE
CORTE LONGITUDINAL.**

HOJA DE REFERENCIA DE JURADO

JURADO EXAMINADOR:

- Dr. Roger Hernando Peña Huamán : Presidente
- Mg. Guido Merma Molina : Secretario
- Mg. Ronald Pezo Meléndez : Miembro
- Dra. Rosa Victoria Mesis Ratto : Miembro

ASESOR DE TESIS:

C.P.C. ZAPATA ARDILES, Juan Jorge

N° DE ACTA DE SUSTENTACIÓN: N°006-2021-UPG-FCC

FECHA DE APROBACIÓN: 02 de julio del 2021

RESOLUCIÓN DE SUSTENTACIÓN: N°022-2021-C.D—UPG-FCC

Document Information

Analyzed document	Archivo 1_ 1A, Palacios Diaz, Cynthia Milagros-Maestria-2021.docx (D103490108)
Submitted	5/1/2021 5:47:00 AM
Submitted by	investigacion
Submitter email	iniccfcc@unac.pe
Similarity	8%
Analysis address	iniccfcc.unac@analysis.arkund.com

Sources included in the report

W	URL: http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/3396/LA%20TORRE%20PALOMINO%20... ... Fetched: 3/20/2021 1:46:51 AM		4
SA	Universidad Nacional del Callao / Archivo 1. 1A. Mestanza Muñoz Jose Julian, Suarez Santos Lizbeth Meliza, Carbajal ... Document Archivo 1. 1A. Mestanza Muñoz Jose Julian, Suarez Santos Lizbeth Meliza, Carbajal ... (D81462135) Submitted by: iniccfcc@unac.pe Receiver: iniccfcc.unac@analysis.arkund.com		3
W	URL: https://docplayer.es/amp/123545073-Facultad-de-ciencias-empresariales.html Fetched: 12/10/2020 7:37:35 PM		1
W	URL: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/17066/DE_LA_CRU... Fetched: 12/21/2020 11:31:35 PM		12
SA	Universidad Nacional del Callao / Archivo 1. 1A, Ramos Garcia Karen Elizabeth, Sulca Quispe Katia Sulema, Poma Garri ... Document Archivo 1. 1A, Ramos Garcia Karen Elizabeth, Sulca Quispe Katia Sulema, Poma Garri ... (D81462239) Submitted by: iniccfcc@unac.pe Receiver: iniccfcc.unac@analysis.arkund.com		2
SA	1A_Pazos_Salazar_Adrián_Zenichi_Maestría_2018.docx Document 1A_Pazos_Salazar_Adrián_Zenichi_Maestría_2018.docx (D40410065)		9
W	URL: https://docplayer.es/amp/93087339-Universidad-central-del-ecuador-facultad-de-cien... Fetched: 12/16/2020 11:30:45 PM		2
W	URL: http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/2557/1/T-UCSG-PRE-ECO-CICA-139.pdf Fetched: 12/7/2020 1:01:30 AM		1
SA	UNC_2021_Marly-López_77533305_1.pdf Document UNC_2021_Marly-López_77533305_1.pdf (D97390323)		4
	Universidad Nacional del Callao / 1A, Esquiche Becerra Judelia Sofía, Ochoa Franco Felix, Ochoa Franco Felix Yosep, ...		

DEDICATORIA

A mis padres por su demostración de amor, paciencia, confianza y ser el soporte permanente para el logro de mis metas. A mis maestros por su apoyo constante y permanente.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar quiero agradecer a Dios por darme la vida, por estar siempre acompañándome y por darme la fortaleza para cumplir cada una de mis metas trazadas.

En segundo lugar quiero agradecer a mis padres por su apoyo, constancia, paciencia y perseverancia, con la que, paso a paso estuvieron presentes durante mi investigación. Por educarme fomentando sólidos valores de respeto, lealtad, responsabilidad y sinceridad.

En tercer lugar agradecer a mis maestros por su preocupación, paciencia, profesionalismo e indicaciones, no olvidaré el apoyo y conocimiento que brindaron en mi preparación académica.

En cuarto lugar quiero agradecer a mi querida institución Universidad Nacional del Callao, que a través de su Facultad de Ciencias Contables me otorgó herramientas para fortalecerme profesional y personalmente.

ÍNDICE GENERAL

TABLAS DE CONTENIDO	11
TABLAS DE GRÁFICOS	11
RESUMEN	13
ABSTRACT	14
INTRODUCCIÓN	15
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	17
1.1. Descripción de la realidad problemática	17
1.2. Formulación del problema	23
1.2.1. Problema General.....	23
1.2.2. Problemas Específicos	24
1.3. Objetivos	24
1.3.1. Objetivo General	24
1.3.2. Objetivos Específicos	24
1.4. Limitantes de la investigación	25
1.4.1. Teórico.....	25
1.4.2. Espacial.....	25
1.4.3. Temporal	25
II. MARCO TEORICO	26
2.1. Antecedentes: Internacional y Nacional.....	26
2.1.1. Investigaciones de ámbito nacional.....	26
2.1.2. Investigaciones de ámbito internacional	31
2.2. Bases teóricas.....	36
2.2.1. Auditoría.....	36
2.2.2. Toma de decisiones	39
2.3. Conceptual	44
2.3.1. Informe de Auditoría financiera	44

2.3.2.	Toma de decisiones financieras.....	52
2.4.	Definición de términos básicos.....	56
2.4.1.	Empresa.....	56
2.4.2.	Inmobiliaria	57
2.4.3.	ASEI.....	57
2.4.4.	Asociación.....	57
III.	HIPOTESIS Y VARIABLES	58
3.1.	Hipótesis.....	58
3.1.1.	Hipótesis General	58
3.1.2.	Hipótesis Específicas.....	58
3.2.	Definición conceptual de variables.....	58
3.2.1.	Variable Independiente: Informe de Auditoría Financiera	58
3.2.2.	Variable Dependiente: Toma de decisiones	59
3.3.	Operacionalización de variables	60
IV.	DISEÑO METODOLOGICO	61
4.1.	Tipo y diseño de la investigación	61
4.2.	Método de Investigación	62
4.3.	Población y muestra.	62
4.3.1.	Población	62
4.3.2.	Muestra	63
4.4.	Lugar de estudio.....	64
4.5.	Técnicas e instrumentos para la recolección de la información	64
4.5.1.	Observación.....	64
4.5.2.	Análisis Documental	65
4.6.	Análisis y procesamientos de datos.....	65
V.	RESULTADOS.....	67
5.1.	Resultados descriptivos	67

5.1.1.	Hipótesis específica N° 1.....	67
5.1.2.	Hipótesis específica N° 2.....	77
VI.	DISCUSIÓN DE RESULTADOS	86
6.1.	Contrastación y demostración de la hipótesis con los resultados	86
6.1.1.	Hipótesis específica N°1.....	86
6.1.2.	Hipótesis específica N°2.....	88
6.2.	Contrastación de resultados con otros estudios similares.....	90
6.3.	Responsabilidad de ética	92
VII.	CONCLUSIONES	93
VIII.	RECOMENDACIONES	94
IX.	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	95
X.	ANEXOS	98
9.1.	Anexo N°1 - Matriz de Consistencia.....	98
9.2.	Anexo N°2 - Instrumentos validados	99

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1	
<i>PBI – Perú desde el 2004 hasta el 2020</i>	20
Gráfico 2	
<i>PBI – Perú del periodo 2020</i>	21
Gráfico 3	
<i>Clasificación de la auditoria</i>	47
Gráfico 4	
<i>Análisis comparativo de variación de n° comisionistas, comisiones (S/,%), ventas (S/) y n° de departamentos vendidos desde junio del 2016 hasta junio del 2018.74</i>	
Gráfico 5	
<i>Comparación de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo</i>	85

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	
<i>Observaciones por registro no de acuerdo a NIIF (cuentas por cobrar)</i>	<i>67</i>
Tabla 2	
<i>Liquidez de cuentas por cobrar</i>	<i>69</i>
Tabla 3	
<i>Valor monetario de los gastos remunerativos</i>	<i>71</i>
Tabla 4	
<i>Valor monetario de las ventas.....</i>	<i>73</i>
Tabla 5	
<i>Análisis comparativo de variación de n° comisionistas, comisiones (S/,%), ventas (S/) y n° de departamentos vendidos desde junio del 2016 hasta junio del 2018.</i>	
Tabla 6	
<i>Valor monetario de los préstamos por pagar a relacionadas</i>	<i>75</i>
Tabla 7	
<i>Valor monetario de costo de financiamiento.....</i>	<i>76</i>
Tabla 8	
<i>Observaciones del procedimiento de ventas.....</i>	<i>78</i>
Tabla 9	
<i>Valor porcentual de la variación de ventas.....</i>	<i>80</i>
Tabla 10	
<i>Observaciones del procedimiento de compra</i>	<i>80</i>
Tabla 11	
<i>Valor porcentual de la variación de gastos.....</i>	<i>81</i>
Tabla 12	
<i>Acuerdos registrados en el libro de JGA (Junta General de Accionistas)</i>	<i>83</i>
Tabla 13	
<i>Número de acuerdos del libro de JGA no formalizados a tiempo</i>	<i>84</i>
Tabla 14	
<i>Valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo .</i>	<i>84</i>

RESUMEN

El presente trabajo de investigación se desarrolló con el fin de demostrar que el informe de auditoría financiera puede llegar a incidir en la toma de decisiones en las empresas del sector inmobiliario de San Isidro del periodo 2017 - 2018, para el buen manejo en la organización y que estas decisiones permitan su crecimiento, solvencia y liquidez.

El propósito de esta tesis fue determinar cómo el informe de auditoría financiera incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de San Isidro.

La población estuvo conformada por 07 empresas del sector inmobiliario del distrito de San Isidro. Para definir el tamaño de la muestra se utilizó el método no probabilístico.

Para el trabajo en campo, se utilizó la técnica del análisis documental de la información de la muestra. La información fue tabulada y procesada gráficamente, en el sistema Microsoft Excel.

Como resultado del análisis muestral se confirmó una alta correlación entre las variables pertinentes de la investigación a través de los dos años de estudio, permitiendo llegar a la conclusión que el informe de auditoría financiera es una herramienta importante, porque permite a las empresas mejorar sus procesos y controles en base a las recomendaciones, presentar la realidad económica de la Compañía, tener una base de información fiable e independiente acerca de la verdadera situación de la empresa; todo ello con el fin de tomar decisiones financieras y de operación.

PALABRAS CLAVE: Informe De Auditoria, Toma De Decisiones, Empresas Del Sector Inmobiliario

ABSTRACT

This research work was developed in order to demonstrate that the financial audit report can influence decision-making in companies in the real estate sector of San Isidro in the period 2017 - 2018, for good management in the organization and that these decisions allow its growth, solvency and liquidity.

The purpose of this thesis was to determine how the financial audit report affects the decision-making of companies in the real estate sector of the San Isidro district.

The population was made up of 07 companies from the real estate sector of the San Isidro district. The non-probabilistic method was used to define the sample size.

For field work, the technique of documentary analysis of the sample information was used. The information was tabulated and processed graphically, in the Microsoft Excel system.

As a result of the sample analysis, a high correlation was confirmed between the pertinent variables of the research throughout the two years of study, allowing the conclusion that the financial audit report is an important tool, because it allows companies to improve their processes. and controls based on the recommendations, present the economic reality of the Company, have a reliable and independent information base about the true situation of the company; all this in order to make financial and operating decisions.

KEY WORDS: Financial Audit Report, Decision making, real estate companies.

INTRODUCCIÓN

La finalidad de la presente investigación es determinar la importancia del informe auditoría financiera para las empresas del sector inmobiliario del distrito de San Isidro, como herramienta en la toma de decisiones.

Los informes de auditoría financiera en las empresas inmobiliarias son de gran importancia porque garantiza tomar acciones oportunas y correctas, permite corregir errores o decisiones mal tomadas por las gerencias de estas empresas, influenciando así mismo en la rentabilidad de estos tipos de empresas.

La presente investigación se centra en mostrar la importancia de los informes Auditoría Financiera como herramienta para la toma de decisiones.

El fin de la investigación es demostrar a las empresas la necesidad de tomar decisiones asertivas que le permitan continuar como empresa en marcha, mejorar su rentabilidad empleando para ello como herramienta los informes de auditoría financiera.

Además, el presente trabajo de investigación se ha dividido en los siguientes romanos:

En la sección I, desarrollamos el planteamiento del problema, el cual se encuentra relacionado a la descripción y formulación del problema, objetivos y limitaciones.

En la sección II, desarrollamos el marco teórico, los antecedentes del estudio tanto nacionales como internacionales, bases teóricas, marco legal, conceptual y definición de términos.

En la sección III, desarrollamos la hipótesis, variables y su operacionalización.

En la sección IV, se elaboró el diseño de investigación, el cual contiene tipo, diseño y método de investigación, población y muestra, lugar de estudio, técnicos e instrumento.

Por último, la quinta y sexta sección mostrarán los resultados y la discusión de los resultados, asimismo las recomendaciones y conclusiones de la investigación y referencias bibliográficas.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

Los veloces y significativos cambios sucedidos en el mundo en las últimas décadas, tales como la globalización de los mercados de capitales y la internacionalización de los negocios ha provocado una diseminación internacional de los usuarios, requiriendo por este motivo normas contables con autoridad internacional que hagan información financiera comparable. Lam (2007) considera que la globalización y la internacionalización de negocios impulsó a que los usuarios de información financiera tengan la necesidad de contar con información contable comparable como sustento para su toma de decisiones.

García & Robles (2013) Afirma que ante esta realidad de uniformización de información contable surgió el International Accounting Standards Committee (IASC) en 1973, hoy llamado International Accounting Standards Board (IASB) es un ente cuya meta es trabajar en la armonización de las normas contables a fin de disminuir las desigualdades entre las prácticas contables de distintos países. Bajo este contexto es que se crearon normas: las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y posteriormente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Elaborar estados financieros bajo las NIIF es como la Gerencia de la compañía expresa que está presentando información razonable. Los tomadores de decisiones consideraron que ello no era suficiente pues necesitan también contar con estándares de aseguramiento, por lo que surgen las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Las cuales son dadas por el International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

Deloitte (2014) señala que las Normas Internacionales de Auditoría pueden dividirse en los seis siguientes grupos: principios y responsabilidades generales, valoración del riesgo y respuesta a los mismos, evidencia de auditoría, uso del trabajo de otros profesionales, conclusiones de auditoría y presentación de informes de auditoría, y áreas especializadas. La NIA referida al informe de auditoría es la NIA 700, posteriormente derogada por la NIA 701, ambas forman parte del quinto grupo.

KPMG (2016) afirma que los inversores a nivel mundial reclamaban un Informe de Auditoría que proporcione más información que les sea de utilidad para la toma de decisiones, así como una mayor transparencia en referencia a las responsabilidades del auditor y los aspectos de mayor importancia de la auditoría. Es decir, los inversores querían “saber más” del proceso y resultado de la auditoría. El organismo emisor de las Normas Internacionales de Auditoría (IAASB), ante esta necesidad tuvo en su agenda durante un largo periodo un proyecto con el objetivo de obtener un informe de auditoría mejorado. Como respuesta a ello, se aprobó y publicó la NIA 701 COMUNICACIÓN DE LAS CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA EN EL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE, la cual incorpora cambios de gran importancia en la información contenida en los informes. Con este cambio los inversores podrán observar información antes no disponible y deberán considerar la mejor estrategia para incorporar esta información en el análisis individual de la Compañía así como también en la comparación con otras Compañías. Esta NIA es de aplicación para ejercicios que finalizan a partir del 15 de diciembre de 2016, sin embargo, cada país tiene su propio procedimiento de adopción y adaptación de las NIA a su normativa local, por lo que la fecha puede variar dependiendo del país.

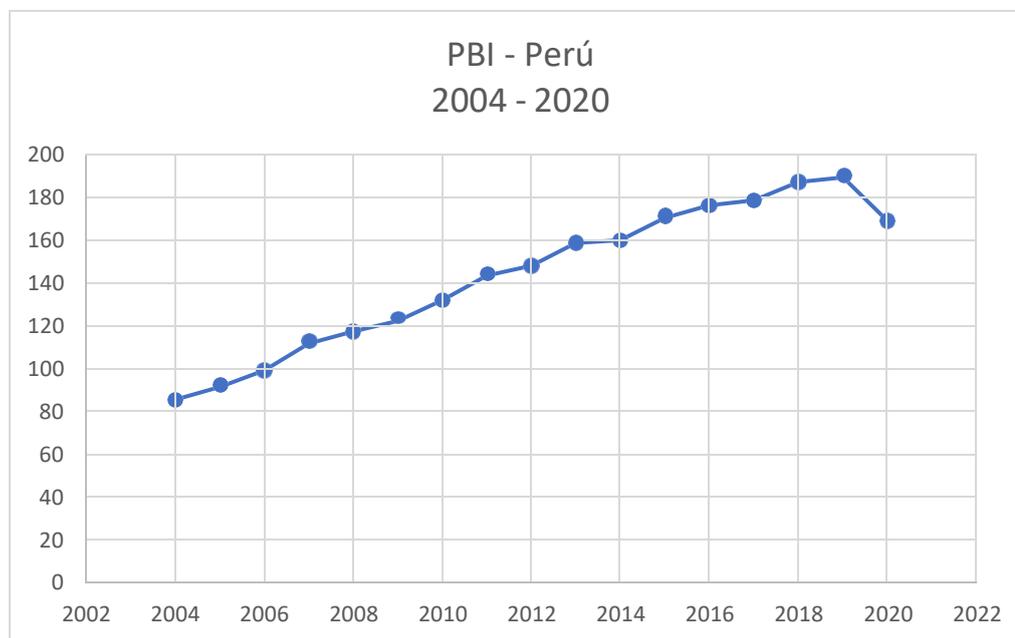
Las NIAS son un conjunto de normas que permiten al Auditor desarrollar un trabajo profesional con herramientas de calidad internacionalmente reconocidas, son base técnica para: la obtención de evidencias razonables y la emisión del informe sobre la razonabilidad de los estados financieros CIBEI (2017). Ante la necesidad que tienen los países hoy en día de enfrentarse al mundo a competir, las empresas están en la obligación de adaptarse al orden mundial y el rol del contador público debe ser de un `comunicador financiero´ con lo cual el informe de auditoría se vuelve el medio para hacerlo,

Perú es un país que ha presentado un crecimiento económico notable durante el 2004 al 2019, uno de los indicadores macroeconómicos más relevante donde visibilizamos ello es el Producto Bruto Interno (PBI). Rivera (2017) Afirma que el PBI es el valor total de todos los servicios y bienes finales elaborados para el mercado en un periodo de tiempo específico y dentro de las fronteras del país. Razón por la cual, el PBI se emplea como medidor de la actividad económica que facilita conocer el comportamiento de la economía del Perú durante esos años.

Durante inicios del año 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS), elevó la alerta a nivel mundial por el COVID- 19 a la categoría de “Pandemia” tras los casos de brote de COVID-19 que fueron detectados en distintos países, tales como China, Italia, Irán, Lituana, Estonia, Países Bajos, entre otros.; es por ello que vemos la baja del PBI en 2020 sin embargo la pandemia tuvo inicio en marzo 2020, mes en que el PBI mostró su índice más bajo el cual posteriormente fue recuperándose durante el 2020.

Gráfico 1

PBI – Perú desde el 2004 hasta el 2020.



—●— Producto bruto interno y demanda interna

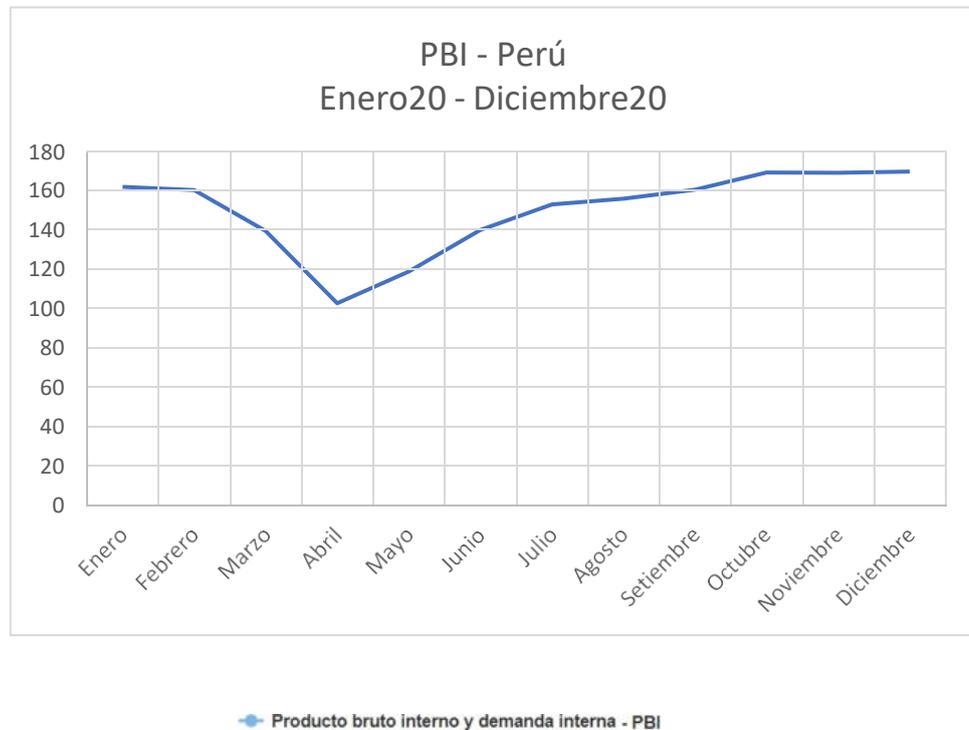
Fuente: Banco Central de Reserva del Perú (2021)

Elaboración propia.

Se puede apreciar en el cuadro siguiente que existió un crecimiento sostenido del PBI desde el año 2004 hasta el año 2019 que a inicios del 2020 se vio afectado pero que continuó su lucha constante por el crecimiento.

Gráfico 2

PBI – Perú del periodo 2020.



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú (2021)

Elaboración propia.

Rivera (2017) Considera que entrando al año 2000 nuestra economía reaccionó con fuerza y, liderada por inversión privada de índole nacional y extranjera, creciendo como nunca antes visto en la historia del Perú. Es así que se inicia una estrategia que promueve invertir en empresas peruanas.

Rivera (2017) Afirma que los países crecen económicamente cuando se esfuerzan por promover la inversión privada y pública.

Como vemos la inversión constituye un factor importante para seguir manteniendo nuestro país en esa curva de crecimiento. Por lo tanto es

deber del contador responder a los cambios económicos y los requerimientos del mercado, y deber de la auditoría mantenerse vigilante de ello. Vilchez (2008) Confirma que la unificación de normativa contable mencionada anteriormente apoya esta meta, esto porque el uso de normas internacionales en la elaboración de la información financiera es un factor primordial en la atracción de capitales de inversión.

El crecimiento de la economía del Perú ha demostrado una relevancia que capta la atención de los inversionistas. KPMG (2016) afirma que los usuarios de la información financiera reclamaban un Informe de Auditoría que deje de ser una mera opinión con o sin salvedades e incluya información más relevante que ayude a los usuarios en la toma de decisiones. En respuesta a esta solicitud, se dio la emisión y publicación de diversas normas (siendo la más relevante la NIA 701).

En Perú, la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú (JDCCPP) es el organismo que se pronuncia sobre la adopción de estas normas de auditoría.

Los auditores en Perú, trabajan bajo la normativa de las NIA, éstas NIA se aprobaron por primera vez con la resolución sin número del 15 de febrero de 2000 por la JDCCPP (Colegio de Contadores Públicos de Ancash, 2019), esta versión no contenía la NIA 701. Posteriormente, con la Resolución N° 004A-2019-JDCCPP/AG, entra en vigencia la NIA 701 a partir del 15 de diciembre de 2021.

Es preciso mencionar que el informe de una auditoría financiera está acompañado en su mayoría por una carta de control interno. Esta carta de control interno contiene recomendaciones financieras y operativas que a criterio y experiencia del auditor, en base a su trabajo realizado, son las más adecuadas para la Compañía.

Course (2019) Define la carta de control interno también llamada: informe corto, carta de recomendaciones, carta de observaciones y recomendaciones o carta a la Gerencia. Es un documento que se emite a la alta dirección de la Compañía, el cual contiene un listado detallado de observaciones acompañadas por sus recomendaciones, relacionadas al control interno, normas contables y aspectos administrativos, que son resultado de la evaluación del control interno y de la auditoría financiera practicada. El auditor otorga recomendaciones con el objetivo de que la administración tome las medidas necesarias.

Actualmente las empresas del sector inmobiliario del distrito de San Isidro llevan a cabo auditorías financieras que tienen como resultado el informe de auditoría financiera. Sin embargo, las personas encargadas de la administración y gestión de estas empresas no obtienen el mayor provecho de estos informes, utilizándolos como herramientas para la toma de decisiones, ya que las auditorías financieras que se practican se realizan por cumplimiento; o se llevan a cabo en años posteriores al periodo de revisión de este modo se desaprovecha las fortalezas con las que se podría contar para tomar decisiones financieras y de operación.

También se observó que las recomendaciones contenidas en la carta de control interno no son tomadas en cuenta por los administradores y no se ponen en práctica, lo que genera que el crecimiento de la Compañía se vea mermado.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿Los informes de auditoría, contribuyen con una mejor toma de decisiones en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro?

¿Las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro?

1.3. **Objetivos**

1.3.1. Objetivo General

Determinar si los informes de auditoría contribuyen con una mejor toma de decisiones en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.

1.3.2. Objetivos Específicos

Determinar si las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.

Determinar si las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.

1.4. Limitantes de la investigación

1.4.1. Teórico

No hay limitante teórica por existe abundante bibliografía sobre el tema investigado.

1.4.2. Espacial

El ámbito espacial en el que se desarrolló la investigación es el campo de la auditoría financiera.

Las empresas del sector inmobiliario ubicadas en el distrito de San Isidro - Lima que forman parte de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) son 7, sin embargo, se tomó como estudio del caso sólo 1 de ellas debido a que se tiene facilidad de comunicación, acceso a la información y posibilidad de entrevistas con los funcionarios.

1.4.3. Temporal

No hay limitante temporal por que se tomó para efectos de la investigación los informes de auditoría de los periodos 2017 y 2018.

II. MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes: Internacional y Nacional.

2.1.1. Investigaciones de ámbito nacional

- Cerna & Carlos (2018) tuvo el siguiente problema:

Luego de analizar como toman las decisiones las pequeñas y medianas empresas y que medidas deben realizar para tener una información más relevante, se nos viene a la cabeza el siguiente problema, el cual se considera lo más importante a tratar para este trabajo de investigación de suficiencia profesional:

¿Cómo determinar el impacto de las decisiones financieras de las pequeñas empresas rurales de la región Cajamarca, en sus Estados Financieros? (p.48)

El autor presentó como objetivos específicos los siguientes: “Demostrar los factores que influyen en la determinación y toma de decisiones financieras a ser implementadas por las pequeñas empresas rurales de la región Cajamarca”. (p. 49) y “Determinar bajo que normas contables elaboran sus transacciones contables las empresas rurales de la región Cajamarca” (p.49)

Para el desarrollo de la tesis, utilizó el tipo de investigación con “un enfoque cuantitativo de tipo correlacional, el cual posee un problema de estudio delimitado y datos que se analizarán con métodos estadísticos”. (p.242)

De acuerdo al análisis establecido de la investigación el autor concluye que los estados financieros si influyen positivamente en el impacto de

la toma de decisiones financieras de las pequeñas empresas rurales de la región Cajamarca, por lo cual concluye que:

- La empresa otorgará valor y calidad a su información financiera y serán competentes frente a las exigencias del mercado.
- La empresa que presenten Estados Financieros bajo normativas internacionales de información financiera establecerá lazos comerciales continuos con aquellas mineras que exigen a sus proveedores de servicios aplicar dichas normas internacionales.
- La empresa se beneficiará con el impuesto a la renta diferido, es decir aquellos impuestos que se podrán recuperar a futuro, lo cual permitirá a la empresa pagar menos impuesto a la renta.
- El acceso a capital de trabajo a través de fuentes de financiamiento será menos engorrosa y más accesible.
- Se podrá recurrir a capital de trabajo extranjero y no solo local o nacional.
- Las decisiones financieras serán más claras y concisas y no se limitarán a ser solo de inversión o de financiamiento.
- La utilidad de la empresa mejorará al reconocer la depreciación real de sus activos en base a las normas internacionales.

De todo lo analizado, el autor recomendó que:

- Que los socios y gerentes de las pequeñas empresas rurales de Cajamarca conozcan los beneficios que traería utilizar las NIIF para las PYMES, ya que esto puede generar impactos de diversas dimensiones en las entidades al momento de tomar decisiones.
- En el caso de aplicar las NIIF para PYMES en su empresa, se debe tener en cuenta que para hallar una correcta vida útil y valor residual de sus activos se debe tomar en cuenta la experiencia de un experto tasador.
- Al momento de tomar decisiones acerca de compras de un activo, o endeudarse financieramente, se sugiere que el contador realice

un análisis a través de las herramientas mostradas en el presente proyecto (así como el análisis vertical y horizontal, los ratios financieros y las notas), para una mejor comprensión de la realidad económica.

- Se recomienda que el gerente general y el contador general de la PYMES consideren la adopción de NIIF para estas empresas como una herramienta para mejorar el reconocimiento de las cuentas contables, gestión de los activos fijos y presentación de los Estados Financieros, con lo cual la empresa presentará dicha información bajo los estándares permitidos a nivel internacional, para mejorar el proceso de toma de decisiones.
- Se recomienda realizar una investigación a futuro sobre el impacto del impuesto a la renta diferido y el arrendamiento operativo bajo NIIF para las PYMES. (p.227)
- Soles (2019) indicó como realidad problemática lo siguiente:

Actualmente ocurre en las empresas que tiene un índice de rentabilidad alto y un índice de liquidez bajo; es decir que la empresa está ganando dinero porque sus precios de ventas son superiores a sus costos, y a su vez no puede cumplir con sus deudas a tiempo. (p.12).

La problemática es graficada y evidenciada principalmente en las gestiones administrativas y contables, a causa de una falta de control en sus operaciones, información inoportuna para tomar decisiones a causa principalmente que no se ha realizado una auditoría financiera a la contabilidad externa por ello que la empresa ha tenido problemas con respecto a sus bajos índices de liquidez, rentabilidad, solvencia. (p.12).

Dichos problemas esencialmente son a causa de una falta de examen a los estados financieros principalmente que sirva de apoyo e incida en la gestión contable y administrativa de la

empresa, por lo que se detectó que la empresa objeto de estudio desde su fundación, no ha realizado auditoría financiera alguna, es más ninguna auditoría de cualquier tipo, por lo que se presenta una pésima gestión contable y la falta de una auditoría financiera las causantes de los principales problemas financieros que atraviesa la empresa y de elaborarlo se verificaría el recursos financieros y cada una de sus operaciones empresariales. (p.13)

El autor presentó como objetivo principal lo siguiente: “Determinar la incidencia de la Auditoría Financiera en la gestión contable y administrativa de la empresa Corporación Horus Mar S.A.C. – Chimbote 2017” (p.20).

Para el desarrollo de la tesis, utilizó el método “inductivo, ya que el estudio y análisis de la gestión contable y administrativa permitirá inducir a conclusiones generales; y analítico, ya que, mediante este método se permitió establecer la correlación entre la auditoría financiera y los resultados de la gestión contable y administrativa determinando el grado de incidencia”. (p.44)

Finalmente se dieron las siguientes conclusiones:

- Se ha determinado que la Auditoría Financiera influye favorablemente en la situación financiera de la empresa Corporación Horus S.A.C. debido a que es una herramienta fundamental para el desarrollo y crecimiento de las empresas, pues fortalece sus controles internos, les brinda atributos de calidad, generando confianza ante los usuarios y las instituciones financieras.
- Se elaboró un diseño para realizar una Auditoría Financiera que englobe la evaluación de la información financiera de conformidad con las Normas de auditoría y contabilidad. (p.80)

De todo lo analizado, el autor recomendó que:

- Aplicar la Auditoría Financiera a la empresa Corporación Horus Mar S.A.C. cada periodo; para velar por el desarrollo normal de todas sus actividades del giro normal del negocio, optimizando recursos y se obtenga información financiera transparente y de calidad para una adecuada toma de decisiones mejorando su situación financiera.
 - Implementar el diseño de Auditoría Financiera, para lograr un mejor efecto en la situación financiera de la empresa. (p.81)
-
- Pazos (2019) en su trabajo de investigación presentó la siguiente realidad problemática:

Las grandes empresas de Lima Metropolitana, pese al esfuerzo de sus accionistas, directivos, funcionarios y colaboradores en general no han podido librarse de las deficiencias en el control de sus activos, pasivos y patrimonio neto. Estos tres elementos forman parte del control financiero que requieren ser reconocidos, medidos, registrados y presentados razonablemente en el estado de situación financiera de dichas empresas (p.17).

El objetivo general de la investigación fue “Establecer si la auditoría financiera podrá proporcionar elementos para el control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana” (p.19).

El autor ha empleado “una serie de métodos dentro de este trabajo, aunque esencialmente el inductivo, deductivo, correlacional, estadístico, histórico y otros; todos buscando solucionar la problemática del control empresarial” (p.64).

En la investigación el autor concluyó:

La auditoría financiera proporciona información adecuada para el control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana, a través de la planificación, ejecución, informe de auditoría y seguimiento de la implementación de las recomendaciones formuladas en el informe del auditor independiente (p.95).

Al término de la investigación el autor recomendó:

Se recomienda tener en cuenta que la auditoría financiera proporciona información adecuada para el control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana. En tal sentido, los directivos deberían disponer contratar al menos una vez al año para para conocer de la razonabilidad de los Estados Financieros a fin de tomar una adecuada y oportuna decisión en relación a los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos empresariales (p.96).

2.1.2. Investigaciones de ámbito internacional

- Morales (2015) tiene la siguiente realidad problemática:

No contar con una adecuada Planificación Financiera llevaría a la empresa a operar bajo un nivel alto de riesgo, tomando decisiones inapropiadas que no apoyen al oportuno desarrollo, así como también perdería las oportunidades de crecimiento y recursos y en efecto la estabilidad de la empresa estaría comprometida. (p.7)

Para el desarrollo de la tesis, utilizó el método “descriptivo, ya que los datos se recolectaron directamente de la empresa QUESO AMASADO

SAN GABRIEL DE LA CIUDAD DE QUITO en donde se desarrolló el proyecto de investigación”. (p.39)

La investigación tuvo como resultado las siguientes conclusiones:

- En la empresa Queso Amasado San Gabriel, la Planificación Financiera actual de la institución no es eficiente.
- En la empresa no existe una adecuada Planificación Financiera que permita la optimización de recursos y el apropiado uso de los mismos que contribuyan a mejorar la Rentabilidad de la institución.
- La inexistencia de una Planificación Financiera debilita la optimización de recursos financieros puesto que no permite la utilización de los mismos.

De todo lo analizado, el autor recomendó que:

- En la empresa es necesario contar un sistema de Planificación Financiera para el desarrollo y crecimiento de la misma ya que en este se verán reflejados los objetivos de la empresa y por ende mejorar el manejo de los recursos.
- Establecer un Plan Financiero de modo que al ser revisado constantemente se pueda tomar decisiones que cumplan con las necesidades de la institución y contribuyan a optimar la Rentabilidad.
- Realizar una Planificación Financiera acorde a las necesidades de la empresa y con el apoyo de la información otorgada por toda la población para que el modelo de planificación sea mayormente efectiva.
- La Empresa debería tener una Planificación Financiera, con el propósito de optimizar los recursos y utilizarlos correctamente.

- Cordova (2017) indicó como realidad problemática lo siguiente:

En el Ecuador las Cooperativas de Ahorro y Crédito abarcan un mercado amplio lo que hace que este nicho tenga gran actividad económica, esto ha hecho posible a que exista un significativo número de las mismas, ya que estas instituciones financieras son preferidas por los cuenta-ahorristas ya sean de sectores rurales como urbanos, las mismas que brindan una amplia confianza para todos sus socios y clientes. Es por estas razones que las instituciones dedicadas a este sector deben establecer métodos que ayuden a identificar y a tomar decisiones correctas, para lograr sus objetivos y metas propuestas, y al establecer un análisis financiero permitirá que los estados financieros ayuden a identificar las fortalezas y debilidades de la entidad logrando así obtener una correcta toma de decisiones. (p.2)

Tuvo como objetivo general “lograr una mayor liquidez por medio de la implementación de la herramienta financiera de Factoring en las empresas dedicadas a la venta de electrodomésticos para obtener una disminución de la cartera de crédito”. (p. 11) y entre sus objetivos específicos “Determinar las herramientas que ayuden al desarrollo del análisis financiero para tomar adecuadamente las decisiones de la Cooperativa de Ahorro y Crédito El Calvario Ltda., cantón Tisaleo” y (p.11).

En el desarrollo de esta tesis los autores usaron

Un enfoque descriptivo, este tipo de investigación comprenderá y abarcará una descripción de la recolección y registro de los datos que se procederá a analizar e interpretar, para un mayor entendimiento de los resultados a obtener a través de los sujetos a investigar (p.48).

En esta tesis los autores concluyen que:

- La inexistencia de la aplicación de los indicadores financieros ocasiona que la gerencia aun no pueda conducir a la empresa alcanzar los objetivos establecidos para el que fue creada, debido a que no conocen la situación real que está atravesando la empresa.
- Por otro lado se pudo identificar que las decisiones que se toman en la Cooperativa de Ahorro y Crédito el Calvario Ltda. del cantón Tisaleo, en muchas de las ocasiones no cumplen con los objetivos establecidos ya que existe incertidumbre al momento de tomar una decisión, en las actividades financieras de la Cooperativa, lo que provoca inseguridad afectando a cada una de las actividades de la entidad, provocando de esta manera inseguridad a toda la institución, lo que en muchas ocasiones se ha procurado tomar correctivos a su brevedad para que no se vea afectada la situación financiera y económica de la entidad.
- La inaplicación del análisis financiero no permite que la empresa conozca su situación económica y financiera a mayor profundidad y por ende no toma acciones correctivas para el mejoramiento de sus operaciones.
- A su vez se pudo establecer que la cooperativa no aplica herramientas de análisis financiero, para una adecuada toma de decisiones, lo que ha ocasiona disfuncionalidades dentro de cada departamento sea este administrativo, financiero y operativo.

Por todo lo mencionado el autor recomendó:

- Es recomendable establecer un análisis financiero pues permitirá verificar la posición económica y financiera de una entidad sea el caso Cooperativa, Empresa u Organización.
- Se recomienda analizar e interpretar exhaustivamente los estados financieros para tomar decisiones acertadas que contribuyan a la consecución de la cooperativa en el mercado.

- Se recomienda que la empresa establezca como política contable interna efectuar el análisis financiero periódicamente con el fin del que mismo pueda evidenciar el avance para el cumplimiento de los objetivos de la cooperativa.
- Finalmente es necesario establecer herramientas adecuadas que permitan identificar y hacer un adecuado análisis financiero, para tomar decisiones acordes a las necesidades y a los sucesos que pueden estar ocasionando errores en determinadas áreas, por otro lado es necesario recomendar que se estipule dentro de las normas internas de la institución el realizar un informe de las transacciones económicas arrojadas cada periodo económico.
- Acosta & Zamora (2012-2013) En su tesis de investigación mencionó como realidad problemática lo siguiente:

La AGENCIA DE VIAJES “METROPOLITANG TOURING” Empezó con operaciones en el país de Ecuador, y luego se expandió a Perú, Argentina, Chile y Colombia, además en Ecuador cuenta con sucursales en Quito, Guayaquil y Cuenca

La información contable que se genera en las sucursales no es auditada periódicamente y no es utilizada como una herramienta de estricto control interno.

Los auditores externos se han regido a la información que le envían los contadores de las sucursales, pero nunca se ha realizado la constatación física de los documentos contables que soportan las transacciones comerciales (p.14).

La investigación tiene como objetivo general “Demostrar que la auditoría financiera es un instrumento válido de control contable y financiero para la AGENCIA DE VIAJES “METROPOLITANG TOURING” OFICINAS GUAYAQUIL” (p.8).

En la investigación los autores emplearon

Un enfoque descriptivo, por cuanto presenta la información a través de principios, normas, conceptos, procedimientos y técnicas. En este sentido, se dispondrá de la información financiera y administrativa, Igualmente se contará con las leyes, normas, reglamentos, y manuales, necesarios para llegar a conclusiones (p.49).

Culminado el trabajo investigativo los autores concluyeron:

El informe de auditoría será un documento de soporte que permitirá a la gerencia tomar decisiones que permitan el desarrollo y crecimiento ordenado y controlado de la sucursal (p.113).

Finalmente, los autores recomendaron:

Se contrate los servicios de un auditor interno que apoyado en el informe de auditoría externa, cumpla con las funciones y objetivos que permitan evaluar y controlar las operaciones administrativas, contables y financieras de la empresa (p.114).

2.2. Bases teóricas

2.2.1. Auditoría

Historia de la auditoría en el mundo

Campos (2012) Afirma que:

La palabra auditar proviene de la antigua práctica de registrar el cargamento de un barco a medida que los tripulantes realizaban el descargue de los artículos. En la antigüedad, el auditor era un representante del rey y su presencia aseguraba que se registraran

correctamente todos los artículos; así como el impuesto que debían cancelar por estos conceptos.

Como se puede apreciar, desde la antigüedad se empezó a asociar al auditor con temas relacionados a controles y de registros de manera ordenada.

Las raíces de la Auditoría tienen su origen en temas financieros, recordando que, en la Edad Media, por ejemplo, los préstamos de dinero adquirieron una importancia significativa en especial para el comercio; surgiendo así la necesidad de tener a una persona externa e imparcial que llevara todo el registro, tanto de los prestatarios como de deudores con honradez.

En la actualidad pasa exactamente lo mismo, se contrata a personas externas (firmas de Auditoría) para que realicen una revisión pormenorizada y tener certeza de que los registros fueron asentados de manera adecuada y correcta.

Sanchez (2015) nos dice:

La Auditoria en su concepción moderna nació en Inglaterra o al menos en ese país se encuentra el primer antecedente. La fecha exacta se desconoce, pero se han hallado datos y documentos que permiten asegurar que a fines del siglo XIII y principios del siglo XIV ya se auditaban las operaciones de algunas actividades privadas y las gestiones de algunos funcionarios públicos que tenían a su cargo los fondos del Estado.

Como elemento de análisis, control financiero y operacional la Auditoria surge como consecuencia del desarrollo producido por la Revolución Industrial del siglo XIX. En efecto, la primera asociación de auditores se crea en Venecia en el año 1851 y posteriormente en

ese mismo siglo se produjeron eventos que propiciaron el desarrollo de la profesión, así en 1862 se reconoció en Inglaterra la auditoría como profesión independiente. En 1867 se aprobó en Francia la Ley de Sociedades que reconocía al Comisario de Cuentas o auditor.

En el año de 1968, se encuentran los primeros principios de una norma de Auditoría de calidad, titulado el documento como ASQC-1, para sistemas de calidad de proveedores, que decía: “Los programas de calidad serán auditados por el comprador para verificar el cumplimiento de las especificaciones. El incumplimiento de alguna de sus partes puede causar el rechazo del producto”

En 1978, el Instituto de Auditores Internos (IIA, por sus siglas en inglés) publicó reglas para las auditorías operativas, que en nuestros días continúan siendo actualizadas y utilizadas. Estas auditorías se desarrollaron para examinar los controles y los riesgos de la organización.

En 1981, la Oficina General de Contabilidad de los Estados Unidos, brazo investigador del congreso, publicó por primera vez sus normas de auditoría gubernamental. Documento que fue llamado “El Libro Amarillo” por el color del mismo.

Campos (2012) Afirma que:

En las últimas décadas del siglo XX y del nuevo siglo XXI, el mundo está viviendo grandes transformaciones y cambios en la economía y su relación con la sociedad y todas sus instituciones, “obligando” a las empresas a caminar de la mano con el avance tecnológico, bajo la máscara de la globalización, exigiendo productos y servicios de calidad, razones por las que estas normas de calidad (ISO) están siendo actualizadas y revisadas permanentemente por

empresas especializadas en el tema y que son las únicas autorizadas para la certificación de los productos y servicios.

2.2.2. Toma de decisiones

Historia de la toma de decisiones

Buchanan & O'Connell (2006) En algún momento, a mediados del siglo pasado, Chester Barnard, ejecutivo de telefonía jubilado y autor de Las funciones del ejecutivo, importó el término «toma de decisiones» del léxico de la administración pública al mundo empresarial. Allí comenzó a reemplazar descriptores más estrechos como «asignación de recursos» y «formulación de políticas».

La introducción de esa frase cambió la forma en que los gerentes pensaron sobre lo que hicieron y estimuló una nueva nitidez de acción y deseo de conclusión, argumenta William Starbuck, profesor residente en el Charles H. Lundquist College of Business de la Universidad de Oregón. «La formulación de políticas podría seguir y seguir sin cesar, y siempre hay recursos que asignar», explica. «La 'decisión' implica el fin de la deliberación y el comienzo de la acción.»

Así que Barnard y teóricos posteriores como James March, Herbert Simon y Henry Mintzberg sentaron las bases para el estudio de la toma de decisiones gerenciales. Pero la toma de decisiones dentro de las organizaciones es sólo una onda en una corriente de pensamiento que fluye de vuelta a una época en que el hombre, enfrentándose a la incertidumbre, buscó la guía de las estrellas. Las preguntas de quién toma decisiones, y cómo, han dado forma a los sistemas mundiales de gobierno, justicia y orden social. «La vida es la suma de todas tus opciones», nos recuerda Albert Camus. La historia, por extrapolación, equivale a las elecciones acumuladas de toda la humanidad.

El estudio de la toma de decisiones, en consecuencia, es un palimpsesto de disciplinas intelectuales: matemáticas, sociología, psicología, economía y ciencias políticas, por nombrar algunas. Los filósofos reflexionan sobre lo que nuestras decisiones dicen sobre nosotros mismos y sobre nuestros valores; los historiadores diseccionan las decisiones que toman los líderes en las coyunturas críticas. La investigación sobre el riesgo y el comportamiento organizacional surge de un deseo más práctico: ayudar a los gerentes a lograr mejores resultados. Y si bien una buena decisión no garantiza un buen resultado, ese pragmatismo ha dado sus frutos. Una creciente sofisticación con la gestión del riesgo, una comprensión matizada del comportamiento humano y los avances tecnológicos que apoyan e imitan procesos cognitivos han mejorado la toma de decisiones en muchas situaciones.

Aun así, la historia de las estrategias de toma de decisiones no es una historia de progreso puro hacia el racionalismo perfecto. De hecho, a lo largo de los años hemos estado llegando constantemente a un acuerdo con limitaciones, tanto contextuales como psicológicas, en nuestra capacidad de tomar decisiones óptimas. Las circunstancias complejas, el tiempo limitado y el poder computacional mental inadecuado reducen a los tomadores de decisiones a un estado de «racionalidad limitada», argumenta Simon. Mientras que Simon sugiere que las personas tomarían decisiones económicamente racionales si sólo pudieran reunir suficiente información, Daniel Kahneman y Amos Tversky identifican factores que hacen que las personas decidan en contra de su interés económico incluso cuando saben mejor.

Creemos esta línea de tiempo para recordar que la historia de la toma de decisiones es larga, rica y diversa. Reconocemos que presenta sólo una pequeña muestra de las personas, los eventos, la investigación y el

pensamiento que han contribuido a nuestra comprensión actual de este tema. Muchas fechas son aproximadas.

Prehistoria

Durante milenios, las decisiones humanas se guían por interpretaciones de entrañas, humo, sueños y similares; cientos de generaciones de chinos confían en la sabiduría poética y las instrucciones de adivinación compiladas en el I Ching. Los griegos consultan al Oráculo de Delphi. Profetas y videntes de todo tipo miran hacia el futuro.

Siglo VI a.C.

Lao-tzu enseña el principio de «acción no intencional»: dejar que los acontecimientos sigan su curso natural.

Confucio dice que las decisiones deben ser informadas por la benevolencia, el ritual, la reciprocidad y la piedad filial.

Siglo V a.C.

Los ciudadanos varones de Atenas, en una forma temprana de autogobierno democrático, toman decisiones votando.

Siglo IV a.C.

Aristóteles toma una visión empírica del conocimiento que valora la información obtenida a través de los sentidos y el razonamiento deductivo.

49 AC

Julio César toma la decisión irreversible de cruzar el Rubicón, y nace una potente metáfora en la toma de decisiones.

1660

La apuesta de Pascal a la existencia de Dios muestra que para un tomador de decisiones, las consecuencias, más que la probabilidad, de equivocarse, pueden ser primordiales.

1738

Daniel Bernoulli sienta las bases de la ciencia del riesgo examinando eventos aleatorios desde el punto de vista de cuánto desea o teme un individuo cada posible resultado.

1880

Oliver Wendell Holmes, en una serie de conferencias publicadas posteriormente como El derecho común, plantea la tesis de que «la vida de la ley no ha sido lógica; ha sido experiencia». Los jueces, sostiene, deberían basar las decisiones no sólo en los estatutos, sino en el sentido común de los miembros razonables de la comunidad.

1907

El economista Irving Fisher introduce el valor actual neto como herramienta de toma de decisiones, proponiendo que el flujo de caja esperado se descontara a una tasa que refleje el riesgo de una inversión.

1938

Chester Barnard separa la toma de decisiones personales de la organización para explicar por qué algunos empleados actúan en interés de la empresa en lugar de en su propio interés.

1944

En su libro sobre teoría de juegos, John von Neumann y Oskar Morgenstern describen una base matemática para la toma de decisiones económicas; como la mayoría de los teóricos antes que ellos, opinan que los tomadores de decisiones son racionales y consistentes.

1947

Rechazando la idea clásica de que los tomadores de decisiones se comportan con una racionalidad perfecta, Herbert Simon argumenta que debido a los costos de adquirir información, los ejecutivos toman decisiones con una «racionalidad limitada» —ellos hacen con decisiones suficientemente buenas.

1960

Edmund Learned, C. Roland Christensen, Kenneth Andrews y otros desarrollan el modelo de análisis FODA (fortalezas, debilidades, oportunidades, amenazas), útil para tomar decisiones cuando el tiempo es corto y circunstancias complejas.

1968

Howard Raiffa *Análisis de decisiones* explica muchas técnicas fundamentales de toma de decisiones, incluidos los árboles de decisión y el valor esperado de la información muestral (en lugar de la perfecta).

1970

John D.C. Little desarrolla la teoría subyacente y promueve la capacidad de los sistemas de apoyo a la toma de decisiones.

1973

Fischer Black y Myron Scholes (en un artículo) y Robert Merton (en otro) muestran cómo valorar con precisión las opciones de acciones, comenzando una revolución en la gestión de riesgos.

Henry Mintzberg describe varios tipos de tomadores de decisiones y posiciones de toma de decisiones en el contexto del trabajo gerencial.

1989

Howard Dresner introduce el término «inteligencia empresarial» para describir un conjunto de métodos que apoyan la toma de decisiones analíticas sofisticadas destinadas a mejorar el rendimiento empresarial.

1992

Max Bazerman y Margaret Neale conectan la investigación de decisiones conductuales con las negociaciones en *Negociando racionalmente*.

Hoy, por supuesto, las corporaciones tratan de saber tanto como es humanamente posible, implementando técnicas modernas como derivados, planificación de escenarios, previsión de negocios y opciones reales. Pero en un momento en que el caos triunfa con tanta frecuencia sobre el control, incluso el valor de los descubrimientos matemáticos de siglos sólo puede hacer mucho. La vida «es una trampa para los lógicos», escribió el novelista G.K. Chesterton. «Su salvaje está a la espera.»

2.3. Conceptual

2.3.1. Informe de Auditoría financiera

Informe de Auditoría Financiera

Sánchez (2017) Es un informe elaborado por el auditor donde un profesional externo expresa una opinión independiente sobre las cuentas, saldos anuales o estados financieros que emite una Compañía.

Seco (2006) “El informe del auditor contiene los siguientes datos:

- Identificación de la persona o Entidad auditada.
- Persona física o jurídica que encargó el trabajo y, en su caso, a quien vaya destinado (accionistas, Consejo de Administración, etc.).

- Identificación de las Cuentas Anuales objeto de la auditoría de cuentas que se incorporan al Informe.
- Referencia a las Normas Técnicas de auditoría de cuentas aplicadas al trabajo realizado, así como a cualquier incidencia aparecida en el curso del trabajo.
- Opinión técnica del auditor.
- Firma del auditor o auditores de cuentas que lo hubieran realizado” (p.241)

Tipos de opinión de auditoría financiera

Seco (2006) “Los informes, en el apartado de opinión técnica, pueden mostrar el acuerdo del auditor con la información contable de la empresa o bien reflejar las discrepancias del auditor con respecto a dicha información. Las discrepancias pueden ser de distinto grado e incluso el auditor puede negarse a dar opinión sobre una empresa que le ha contratado para que le audite.

Opinión favorable:

Este tipo de opinión significa que las cuentas se han preparado de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, han sido aplicados de forma uniforme con respecto al ejercicio anterior, y el auditor ha aplicado normas de auditoría generalmente aceptadas, sin limitación alguna.

Opinión con salvedades:

Este tipo de opinión es aplicable cuando existen una o varias circunstancias que impiden al auditor la emisión de una opinión favorable, sin embargo, éstas no son suficientemente importantes como para que, considerando las Cuentas Anuales en su conjunto, den lugar a la emisión de una opinión negativa. Los hechos que pueden dar lugar a una opinión con salvedades son:

- Limitaciones al trabajo.
- Presentación incompleta u omisión de información necesaria.
- Error o incumplimiento de principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Cambios durante el ejercicio en la aplicación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

.

Opinión desfavorable:

Este tipo de opinión se emite cuando el auditor opina que, debido a la cuantía de los errores o no cumplimiento de principios contables generalmente aceptados, las Cuentas Anuales en su conjunto, no dan una imagen fiel de la situación de la entidad auditada. Los hechos que pueden dar lugar a una opinión desfavorable son:

- Error o incumplimiento de los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Presentación de documentación incompleta o insuficiente.
- Acontecimientos posteriores.

Opinión denegada:

Este tipo de opinión significa que el auditor no ha podido llegar a obtener evidencia suficiente para formarse una opinión sobre las Cuentas Anuales consideradas en su conjunto” (p.315)

Definición de auditoría

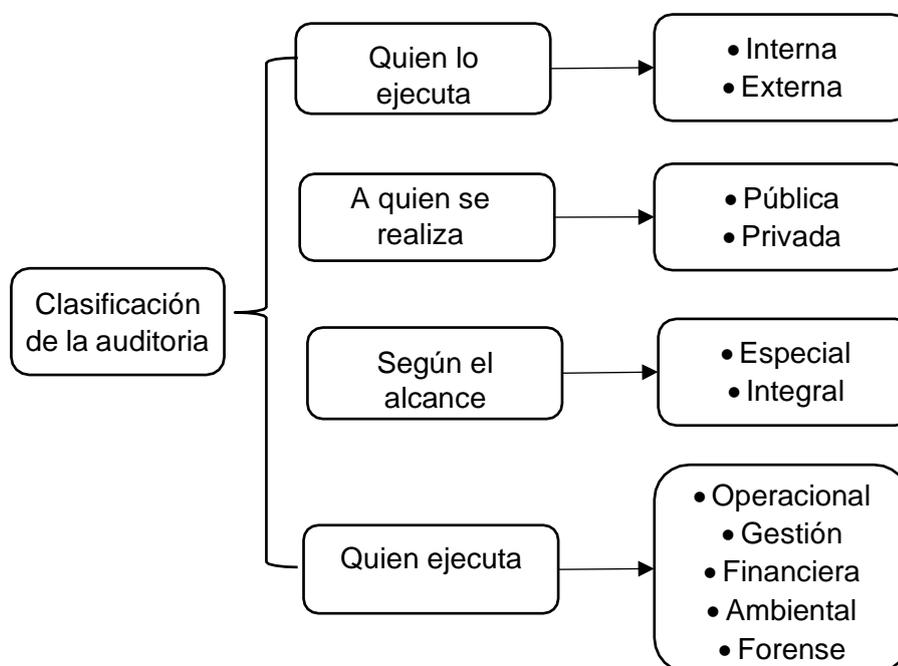
Defliese (1996) nos define la auditoría como:

El proceso sistemático de obtener y evaluar de manera objetiva las evidencias acerca de las afirmaciones relacionadas con actos y acontecimientos económicos, a fin de evaluar las declaraciones a la luz de los criterios establecidos y comunicar el resultado a las partes interesadas (p. 38).

Clasificación de la auditoría

Gráfico 3

Clasificación de la auditoría



Fuente: Auditoría y control interno (2008)

Elaboración propia.

Aguirre (2008) “la clasificación depende de:

Quién lo ejecuta:

- Auditoría interna. - Existe cuando el auditor tiene una relación de dependencia con la empresa que lo contrata. La revisión se centra sobre el grado de cumplimiento del control interno de la entidad.
- Auditoría externa. - Cuando el auditor es una persona independiente que cumple los requisitos establecidos en la ley. El trabajo se centra sobre la razonabilidad de los documentos contables.

Quien la realiza:

- Pública. - La Auditoría Gubernamental es el mejor medio para verificar que la gestión pública se haya realizado con economía, eficiencia,

eficacia y transparencia, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

La confianza depositada en el auditor gubernamental ha aumentado la necesidad de contar con normas modernas que lo orienten y permitan apoyar su labor.

- Privada. - Es realizada por firmas auditoras independientes en donde se emiten informes cortos ya que se trata de una auditoría contable y se limitan a pronunciarse sobre si las cuentas son o no veraces.

Según su alcance:

- Auditoría Integral. - Es un examen total a la empresa, es decir, que se evalúan los estados financieros y el desempeño o gestión de la administración.
- Examen Especial. - Es el examen objetivo, profesional e independiente, que se realiza específicamente en un área determinada de la entidad, ya sea esta financiera o administrativa, con el fin de verificar información suministrada o evaluar el desempeño.

Según su Naturaleza:

- Auditoría Financiera. - Es un examen a los Estados Financieros que tiene por objeto determinar si los estados financieros auditados presentan razonablemente la situación financiera de la empresa, de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) o Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Auditoría de gestión. - Trata de evaluar el modo de operar de la empresa en términos de eficiencia, eficacia y economía. La auditoría de gestión es el servicio que presta el auditor, externo o interno, con la finalidad básica de determinar si el control interno operante es el mejor

que se puede conseguir, para asegurar que las diferentes transacciones se están realizando de la forma más ventajosa posible.

- Auditoría Operacional. - Es un examen objetivo, sistemático y profesional de evidencias, llevado a cabo con el propósito de hacer una evaluación independiente sobre el desempeño de una entidad, programa o actividad, orientada a mejorar la efectividad, eficiencia y economía en el uso de los recursos humanos y materiales para facilitar la toma de decisiones.
- Auditoría Ambiental. - Es un examen a las medidas sobre el medio ambiente contenidas en las leyes del país y si se están cumpliendo adecuadamente.
- Auditoría Computarizada. - Examen que se practica a los recursos computarizados de una empresa, comprendiendo: capacidad del personal que los maneja, distribución de los equipos, estructura del departamento de informática y utilización de estos.
- Auditoría Forense. - Investiga, analiza, evalúa, interpreta, y con base en ello testifica y persuade a jueces, jurados y a otros acerca de la información financiera sobre la cual pesa una presunción de delito. La ciencia forense aplicada a la investigación legal ha avanzado a pasos agigantados en los últimos tiempos, pero hasta ahora apenas si se sabe de la Auditoría Forense como tal, término que suscita todavía muchas preguntas y no pocas respuestas". (p.9-12).

Definición de la auditoría financiera

Catacora (2012) la auditoría financiera es la acumulación, examen sistemático y objetivo de evidencia, con el propósito de: a) Emitir una opinión independiente respecto a si los estados financieros de la entidad

auditada presentan razonablemente en todo aspecto significativo, la situación patrimonial y financiera, los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo, la evolución del patrimonio neto, la ejecución presupuestaria de recursos, la ejecución presupuestaria de gastos, y los cambios en la cuenta ahorro-inversión-financiamiento, b) Determinar si: 1) la información financiera se encuentra presentada de acuerdo con criterios establecidos o declarados expresamente; 2) la entidad auditada ha cumplido con requisitos financieros específicos y 3) el control interno relacionado con la presentación de informes financieros, ha sido diseñado e implantado para lograr los objetivos (p.18).

Sánchez (2006) la auditoría financiera es el examen integral sobre la estructura, las transacciones y el desempeño de una entidad económica, para contribuir a la oportuna prevención de riesgos, la productividad en la utilización de los recursos y el acatamiento permanente de los mecanismos de control implantados por la administración (p.2).

Objetivo de la auditoría financiera

Falconi, Altamirano, & Avellán (2018) “Los objetivos que persigue la Auditoría Financiera están relacionados con la utilización adecuada de los recursos financieros de una entidad.

Se considerarán los siguientes:

- Dictaminar sobre la razonabilidad de los estados financieros preparados por la administración de las entidades públicas y privadas.
- Examinar detalladamente la adecuada utilización por parte de los funcionarios de la empresa de los recursos financieros de una entidad, unidad o departamento.
- Determinar si la información financiera generada por la empresa es oportuna, útil, adecuada y confiable.

- Evaluar el cumplimiento de las metas y objetivos establecidos para la prestación de servicios o la producción de bienes.
- Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativas relacionadas con las actividades desarrolladas por la organización.
- Fomentar el desarrollo y aplicación de los sistemas de información financiera a fin de facilitar un mejor control de las operaciones y la ejecución de la auditoría.
- Formular recomendaciones dirigidas a mejorar el control interno, el fortalecimiento de la gestión pública y privada, y promover su eficiencia operativa.

Resulta asimismo interesante destacar que los objetivos de la Auditoría Financiera, contribuyen a evaluar los Estados Financieros de una entidad para determinar la confiabilidad de las cifras expresadas en dichos informes, así como la correcta administración y utilización de los recursos financieros, lo que se determinará en base a una adecuada aplicación de normativas internas y externas, para que la entidad logre un mejor control de las operaciones y pueda alcanzar los objetivos propuestos” (p.77-78)

Importancia de la auditoría financiera

Seco (2006) “La auditoría financiera tiene como objetivo la emisión de un informe que contenga la opinión del auditor acerca de los Estados Financieros revisados. Dicho informe u opinión sirve para que cualquier persona interesada tenga una base de información fiable e independiente acerca de la verdadera situación de la empresa” (p.188)

Fases de la auditoría financiera

Seco (2006) “Los auditores, en ejecución de su labor reciben de la empresa la documentación objeto de su auditoría, sobre la cual realizarán las pruebas que estimen convenientes

En el trabajo del auditor se distinguen tres fases:

- Planificación
- Realización del trabajo de campo
- Preparación y emisión del informe” (p.5)

2.3.2. Toma de decisiones financieras

Definición de la toma de decisiones

Koontz, Weihrich, & Cannice (2012) logra definir a la toma de decisiones como: La selección de un curso de acciones entre alternativas, es decir que existe un plan de recursos de dirección o reputación. La toma de decisiones es sólo un paso de la planeación ya que forma parte esencial de los procesos que se siguen para elaboración de los objetivos o metas trazadas a seguir. Los procesos que conducen a la toma de decisiones son: Elaboración de premisas, Identificación de alternativas, Evaluación de las alternativas, (metas que se desea alcanzar) y la Selección de una alternativa, es decir tomar una decisión (p.152)

Tipos de decisiones

Canós, Pons, & Valero (2006) Las decisiones no tienen la relevancia o las mismas consecuencias.

Claramente, no es igual construir una nueva planta de producción, cambiar la Gerencia de un área o definir la fecha de una toma de inventario. A continuación, se clasificará las decisiones en 3 grupos:

Teniendo en consideración el nivel jerárquico:

- Estratégicas o de planificación
- Tácticas o de pilotaje
- Operativas o de regulación

Teniendo en consideración el método utilizado:

- Programadas
- No programadas

Teniendo en consideración la clasificación sintética:

- Estructuradas (= Decisiones programadas)
 - Semiestructuradas
 - No estructuradas (= Decisiones no programadas)

Pasos para tomar decisiones

Máxima (2019) Para tomar una decisión, en el ámbito empresarial, se debe tener presente estos pasos:

- **Determinar la necesidad**
El proceso que conlleva a tomar una decisión tiene como primer paso la evaluación de la necesidad de tomar una decisión. Cruzamos estado actual con estado deseado.
- **Evaluación de criterios**
Es fundamental tener los criterios para elegir la decisión que, en este punto, ya está definida.
- **Otorgar peso a los criterios**
Es dar más fuerza y poder de conducción en referencia a la decisión a los criterios previamente seleccionados.
- **Tener variedad de alternativas**
Se debe poder tener varias alternativas y se debe poder contemplar todas esas alternativas.
- **Seleccionar de todas, la alternativa más adecuada.**
Luego de analizar las alternativas, se selecciona la alternativa mejor ponderada.

Características de la toma de decisiones:

Máxima (2019) Una buena toma de decisiones debe tener en consideración las siguientes características:

- **Efectos futuros:**

Tiene que ver con la medida en que los compromisos relacionados con la decisión afectarán el futuro. Una decisión que tiene una influencia a largo plazo, puede ser considerada una decisión de alto nivel, mientras que una decisión con efectos a corto plazo puede ser tomada a un nivel muy inferior.

- **Reversibilidad:**

Se refiere a la velocidad con que una decisión puede revertirse y la dificultad que implica hacer este cambio. Si revertir es difícil, se recomienda tomar la decisión a un nivel alto; pero si revertir es fácil, se requiere tomar la decisión a un nivel bajo.

- **Impacto:**

Esta característica se refiere a la medida en que otras áreas o actividades se ven afectadas. Si el impacto es extensivo, es indicado tomar la decisión a un nivel alto; un impacto único se asocia con una decisión tomada a un nivel bajo.

- **Calidad:**

Este factor se refiere a las relaciones laborales, valores éticos, consideraciones legales, principios básicos de conducta, imagen de la organización, etc. Si muchos de estos factores están involucrados, se requiere tomar la decisión a un nivel alto; si solo algunos factores son relevantes, se recomienda tomar la decisión a un nivel bajo.

- Periodicidad:

Este elemento responde a la pregunta de si una decisión se toma frecuente o excepcionalmente. Una decisión excepcional es una decisión de alto nivel, mientras que una decisión que se toma frecuentemente es una decisión de nivel bajo.

- Análisis objetivo

Para la óptima toma de decisiones es necesario análisis frío e imparcial, adicional a ello es necesario tener presente experiencias pasadas que facilitan predicciones o proyecciones. Por ello el análisis debe ser global y objetivo.

Importancia de la toma de decisiones financieras

Tello (2016) La importancia de tomar decisiones es la consecución de excelentes resultados a fin de lograr el máximo rendimiento y beneficios para la Compañía; ahí radica la importancia de las decisiones ya que si bien se derivan muchas otras acciones finalmente se toma una decisión radical, que puede llevar a la Compañía por un buen camino o llegar a quebrarla.

Tipos de decisiones financieras

- Decisiones de inversión.

Fuentes (2015), son las decisiones referidas a las inversiones en activos. La rentabilidad de estas inversiones se verá en el futuro por lo tanto, existe un riesgo. Mientras más arriesgada sea la inversión, la tasa de retorno es más alta, sin embargo, si la inversión posee riesgo bajo, la tasa de retorno es más baja. Debemos tener en consideración que estas inversiones se pueden financiar con recursos propios (con patrimonio), de terceros o igualmente con pasivos.

- Decisiones de financiación

Ross, Westerfield, & Bradford (2011), Las decisiones sobre el financiamiento consisten en obtener recursos de capital. Para tal propósito se solicita dinero en préstamo (financiamiento por medio de deuda), venda una porción de la empresa (financiamiento por medio de instrumentos de capital contable) o haga ambas cosas. La manera en cómo se obtenga el dinero depende en gran medida del tamaño de la Compañía, de la etapa de su ciclo de vida y de sus prospectos de crecimiento. (p.488)

- Decisiones de operación

Morales (2015) Están relacionadas con las decisiones que se toma diariamente con el fin de que la Compañía se mantenga como empresa en marcha. Son decisiones que se toman en el transcurso del día a día a fin de que la Compañía siga funcionando. Son temas operativos que deben ser solucionados en el corto plazo de forma reactiva, suelen ser asuntos internos como un problema surgido en el área de recursos humanos por la baja por enfermedad de algunas personas.

- Decisiones de utilidades.

Contreras (2016) Está referido a las decisiones sobre las utilidades las cuales serán repartidas entre los accionistas de la Compañía. Contiene el porcentaje de las ganancias por pagar a los socios a través de dividendos.

2.4. Definición de términos básicos

2.4.1. Empresa

Demetrio (2006), Toda organización conformada por recursos humanos, materiales y financieros ordenados bajo una dirección para el logro de los fines económicos, sociales, culturales o benéficos y dotado de una individualidad legal determinada (p.187).

2.4.2. Inmobiliaria

Ciudaris (2020) Una inmobiliaria es una compañía dedicada a la compra y venta de propiedades, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros. Generalmente un comprador y un vendedor se ponen en contacto con ellos para entrar en las negociaciones correspondientes. La compañía, en ese sentido, actúa de mediador entre ambos. Si la venta se concreta, la inmobiliaria recibe una comisión.

2.4.3. ASEI

ASEI (2020) La “ASOCIACIÓN DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL PERÚ – ASEI” es una entidad gremial de desarrolladores inmobiliarios en Perú fundada en el año 2013, que actualmente agrupa a más de 140 empresas afiliadas comprometidas con el desarrollo y crecimiento del sector.

2.4.4. Asociación

Significados (2017) Es la acción y efecto de asociar o asociarse (unir una persona a otra para que colabore en algún trabajo, juntar una cosa con otra para un mismo fin, establecer una relación entre cosas o personas).

En referencia a lo anterior, las asociaciones están destinadas de modo permanente a lograr sus objetivos comunes, que pueden dividirse en dos clases; las que tienen por objeto la satisfacción de las necesidades espirituales, intelectuales o morales, y las que también visan fines puramente materiales.

III. HIPOTESIS Y VARIABLES

3.1. Hipótesis

3.1.1. Hipótesis General

Los informes de auditoría si contribuyen con una mejor toma de decisiones en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.

3.1.2. Hipótesis Específicas

Las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.

Las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.

3.2. Definición conceptual de variables

3.2.1. Variable Independiente: Informe de Auditoría Financiera

Bonilla (2011) Nos indica: El informe de auditoría es donde se expresa la opinión profesional, es donde se materializa los resultados del servicio de auditoría. Este informe contiene el dictamen del auditor donde se expresa la opinión sobre los estados financieros además los resultados de la evaluación del control interno, el cumplimiento o no cumplimiento de las normas y procedimientos así como otros aspectos en relación con la gestión y el periodo de análisis.

3.2.2. Variable Dependiente: Toma de decisiones

Amaya (2010) Define la toma de decisiones como la principal actividad humana. Por ello todos los seres humanos somos tomadores de decisión. Pero debemos tener en cuenta que tomar una buena decisión empieza con un razonamiento constante y focalizado, que podría incluir diversas disciplinas como la ciencia, lógica, la filosofía del conocimiento, siendo la más importante, la creatividad.

Un gerente deberá tomar decisiones diarias. Algunas serán decisiones de rutina y otras serán decisiones con alto impacto en las operaciones de la Compañía. Las decisiones que tome podrían generar ganancia o pérdida de efectivo o el alejamiento de la misión y metas de la Compañía. En nuestra realidad, la tarea de tomar decisiones es cada vez más compleja. El tomador de decisiones (quien tiene un problema) debe reaccionar rápidamente a eventos que parecen estar sucediendo a un ritmo cada vez más rápido para ello es necesario que tenga información confiable y oportuna. Adicional a ello un tomador de decisiones debe incluir en sus decisiones un conjunto de alternativas y consecuencias que podrían resultar no favorables (p.3)

Hellriegel & Slocum (2004) lo definen como “el Proceso de solución de problemas, recopilación de información, generación de alternativas y determinación de un curso de acción”.

3.3. Operacionalización de variables

Variables	Dimensiones	Indicadores	Índices	Método	Técnica
Independiente:					
Informe de Auditoría	Recomendaciones Financieras	Medición de activos financieros (cuentas por cobrar) de acuerdo a NIIF	Observaciones por registro no de acuerdo a NIIF (cuentas por cobrar)		Observación
		Gasto remunerativo en ventas Registro y valuación de préstamos por pagar a relacionadas	Valor monetario de los gastos remunerativos (com Valor monetario de los préstamos por pagar a relacionadas		
Informe de Auditoría	Recomendaciones Operativas	Procedimientos de ventas Procedimientos de compra Acuerdos en el libro de JGA	Observaciones del procedimiento de ventas Observaciones del procedimiento de compra Acuerdos registrados en el libro de JGA	Hipotético - deductivo - cuantitativo	Instrumentos Análisis documental
Dependiente:					
Toma de decisiones	Decisiones financieras	Liquidez real de cuentas por cobrar Planificación de gastos remunerativos en ventas Evaluación de fuentes de financiamiento	Liquidez de cuentas por cobrar Valor monetario de las ventas Valor monetario de costo de financiamiento		
Toma de decisiones	Decisiones operativas	Establece políticas y evidencias de los procedimientos de venta Selección adecuada de proveedores Formalización de los acuerdos	Valor porcentual de la variación de ventas Valor porcentual de la variación de gastos Valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo		

IV. DISEÑO METODOLOGICO

4.1. Tipo y diseño de la investigación

Tipo de la investigación

La presente investigación es descriptiva

Glass & Hopkins (1984) Afirman que:

La investigación descriptiva es la recopilación de datos que recopila los hechos, los organiza, tabula, representa y finalmente hace una descripción de esos mismos hechos. Es decir se emplea la descripción como herramienta para organizar los datos en patrones que surgieron producto del análisis. (p.111)

Diseño de investigación

La presente investigación es no experimental, de corte longitudinal.

Hernández, Fernández, & Baptista (2014) Señalan:

Investigación no experimental es la que se ejecuta sin manipular deliberadamente las variables. Es aquella investigación en la cual no se modifican las variables independientes de forma intencionada. Lo que se realiza en una investigación no experimental es observar eventos tal y como suceden en su ámbito natural, para seguidamente analizarlos (p.152).

Hernández, Fernández, & Baptista (2014) Sostienen:

Que en ciertas circunstancias el investigador busca analizar sucesos a través del tiempo de ciertas variables, situaciones, categorías, conceptos, entidades, entes o contextos; o bien, de las relaciones entre comunidades. Para ello cuenta con los diseños longitudinales de la investigación, los

cuales obtienen información a través del tiempo en periodos, para con ellos realizar inferencias respecto al cambio, sus determinantes y consecuencias. Dichos periodos suelen ser comunicados al inicio de la investigación (p. 158)

4.2. Método de Investigación

En la presente investigación luego de analizar el propósito de la investigación, la naturaleza de los problemas y objetivos se llegó a la conclusión que un método hipotético – deductivo, debido a que se inicia con hipótesis para luego, a través de la observación y el análisis documental, llegar a las conclusiones. Adicionalmente también el método es cuantitativo porque trabajamos con fuentes numéricas.

Raffino (2021) Sostiene que:

El método hipotético – deductivo es un método que inicia con una hipótesis, posteriormente se obtienen conclusiones sobre de ella, las cuales después van a ser corroboradas experimentalmente. Dicho de otra forma, se parte de inferencias empíricas (como por ejemplo: la observación) que nos permite deducir una hipótesis inicial que será finalmente comprobada con la experimentación (párr. 11).

4.3. Población y muestra.

4.3.1. Población

Hernández, Fernández, & Baptista (2014) Indican que la población “es un grupo de diversos casos que tienen en común ciertas especificaciones” (p.174).

En esta investigación la población son todas las empresas del sector inmobiliario que realicen sólo actividades inmobiliarias, cuyo domicilio fiscal sea en el distrito de San Isidro.

El número de empresas es de 7, según el listado de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) del 2020, por todas ellas se validó que tuviera la condición de “Habido” en el sistema de validación virtual de la Sunat.

En resumen, son las siguientes:

#	Razon social:	RUC	Condición	Dirección:	Ubica
1	GADAL INVERSIONES S.A.C.	20507194649	Habido	Av. Republica de Panama Nro. 34	
2	INVERSIONES VOLTERRA S A	20512679154	Habido	Av. Camino Real N	
3	GRUPO PATIO CORP S.A.C.	20600390610	Habido	Av	
4	CANAMONT SAC	2054375395			
5	INMOBILIARIA CANTABRIA S.A.C.				
6	INMOBILIARIA EUR				
7	INVE				

4.3.2. Muestra

Hernández, Fernández, & Baptista (2014) Indican que la “muestra es un grupo más pequeño dentro de la población”. (p.175),

La muestra fue no probabilística por conveniencia tomando en cuenta la facilidad del acceso a la investigación, por ello se tomó 1 empresa de estudio, a la que denominaremos:

1.- INMCA S.A.C.

Por la muestra se tiene los informes de auditorías, papeles de trabajo y estados financieros.

Hernández, Fernández, & Baptista (2014) Afirman que:

La muestra no probabilística es cuando la selección de los ítems a investigar no es sólo cuestión de probabilidad, intervienen también causas interrelacionadas con las especificaciones o características de la investigación o del seleccionador de la muestra.” (p.176).

4.4. Lugar de estudio.

El lugar de estudio estuvo conformado por San Isidro, distrito de la provincia de Lima.

4.5. Técnicas e instrumentos para la recolección de la información.

La técnica utilizada fue la observación y el instrumento utilizado fue el análisis documental, los cuales presento a continuación:

Técnica

4.5.1. Observación

Carrasco (2009) Indica que “la observación es la captación intencional de las cualidades, características, y propiedades de sujetos y objetos de una realidad, mediante los sentidos propios del ser humano o mediante instrumentos poderosos que amplifiquen la capacidad.

Siendo más específicos, la observación es el proceso sistemático de adquisición, recopilación y registro de datos empíricos de un sujeto, objeto, evento o acontecimiento con el fin específico de que sea procesado y se convierta en fuente de información (p.282).

Instrumento

4.5.2. Análisis Documental

Es el procedimiento basado en extraer ideas informativamente importantes de un documento en él contenido. Luego este documento se expresa de forma distinta.

El análisis documental utiliza técnicas tradicionales de biblioteca, tales como catalogación, clasificación y resumen, además de técnicas informáticas como indización automática y la recuperación de la información almacenada en ordenadores mediante el lenguaje natural.

Este análisis se realiza persiguiendo el fin práctico: recuperar la información que no es una tarea simplemente rutinaria, ni tan sencilla como resulta al parecer para algunos usuarios que desconocen cuanto trabajo previo ha habido que realizar para que el reciba la documentación que necesita.

4.6. Análisis y procesamientos de datos.

En primer lugar se han identificado las empresas Inmobiliarias del Perú registradas en ASEI durante el 2020, por todas ellas se validó que tuviera la condición de “Habido” en el sistema de validación virtual de la Sunat. Luego se seleccionó una muestra no probabilística.

En segundo lugar se obtuvo información, se procedió a clasificarla y tabularla, en función de las variables de investigación.

En tercer lugar se obtuvieron los resultados y se dio inicio a la elaboración de la base de datos, mediante un proceso computarizado con Microsoft Excel se elaboraron las tablas, cuadros y gráficos de la investigación.

V. RESULTADOS

Este capítulo tiene el propósito de presentar el proceso que conduce a la demostración de la hipótesis general de la investigación: “El informe de auditoría financiera incide en la toma de decisiones de las empresas del sector inmobiliario del distrito de San Isidro”.

5.1. Resultados descriptivos

5.1.1. Hipótesis específica N° 1

Las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de **decisiones financieras** en las empresas inmobiliarias.

Variable independiente:

Tabla 1

Observaciones por registro no de acuerdo a NIIF (cuentas por cobrar)

Observación	Recomendación
La Compañía no está registrando su partida de cuentas por cobrar de acuerdo a NIIF.	Medir activos financieros (cuentas por cobrar) de acuerdo a NIIF.
Comentario	
La NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, en sus párrafos 58 y 63, nos dice: 58 “Una entidad evaluará al final de cada periodo de presentación si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos medidos al costo amortizado esté deteriorado. Si existe cualquier evidencia, la entidad aplicará el párrafo 63 para determinar el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor”.	

63 “Cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en que no se hayan incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero (es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial). El importe en libros del activo se reducirá directamente, o mediante una cuenta correctora. El importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del periodo.

Es decir, con la norma NIC 39 la Compañía evaluará al final de cada periodo de presentación si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos están deteriorado (pérdida incurrida), de ser así tiene que reconocer su respectiva estimación de cobranza dudosa.

Al 31 de diciembre 2017 observamos que la Compañía cuenta evidencia objetiva de que un grupo de activos financieros están deteriorado (pérdida incurrida), sin embargo no ha sido reconocida su respectiva estimación de cobranza dudosa por lo tanto no se ve reflejado en los estados financieros.

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 1 se presenta la observación y recomendación de auditoría en referencia al rubro de cuentas por cobrar, debido a que la Compañía no ha registrado la estimación de cobranza dudosa en el año 2017.

Variable dependiente:

Tabla 2

Liquidez de cuentas por cobrar

Año	Sin NIIF	Con NIIF	Diferencia
2017	834,338	324,436	509,902
2018	-	138,471	-
Comentario			
<p>La pérdida incurrida es la evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado y por lo tanto su probabilidad de cobranza es baja o nula debido a diversos factores.</p> <p>La NIC 39 en su párrafo 59, nos da los siguientes ejemplos de esos factores:</p> <p>“(…)</p> <ul style="list-style-type: none">a) Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;b) Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;c) El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;d) Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;e) La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras; of) Los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificársela con activos financieros individuales del grupo, incluyendo entre tales datos:<ul style="list-style-type: none">i. Cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios incluidos en el grupo (por ejemplo, un número creciente de retrasos en los pagos o un número creciente de prestatarios por tarjetas de crédito que han alcanzado su límite de crédito y están pagando el importe mensual mínimo); oii. Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionen con incumplimientos en los activos del grupo (por ejemplo, un incremento en la tasa de desempleo en el área geográfica de los prestatarios, un descenso en el precio de las propiedades hipotecadas en el área relevante, un descenso en los precios del petróleo para préstamos concedidos a productores de petróleo, o cambios adversos en			

las condiciones del sector que afecten a los prestatarios del grupo).

La Compañía es una empresa inmobiliaria, la cual tiene 2 formas de financiamiento:

1.- Con entidades financieras

Si el cliente cuenta sólo con la cuota inicial del departamento o con un adelanto inferior al 50%, se realiza convenio con una entidad financiera (banco, cooperativa, financiera, etc). La entidad financiera asume con la Compañía el importe del inmueble y luego el cliente paga a la entidad financiera.

En este caso el riesgo de la Compañía es cero.

2.- Crédito directo

Si el cliente cuenta con un adelanto superior al 50%, la Compañía en base a una evaluación crediticia le otorga el departamento y le realiza un cronograma de pago por el importe pendiente de pago.

En este caso el riesgo de la Compañía es medio, porque la Compañía no solicita la hipoteca del bien al otorgar el préstamo.

La Compañía al 31 de diciembre 2017 mantenía el importe de S/509,902 corresponde a:

- 1.- Cliente A
- 2.- Cliente B
- 3.- Cliente C

La Compañía por estos clientes ha iniciado acciones de cobranza hace más de 1,080 días sin embargo, no ha obtenido respuesta favorable a la fecha. En estos casos conforme a los lineamientos de NIC 39 debemos realizar una estimación por cobranza dudosa a fin de mostrar los saldos reales que se espera cobrar.

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 2 se presenta la diferencia del saldo de cuentas por cobrar con aplicación y sin aplicación NIIF.

En el año 2017 la Compañía no había realizado el registro acorde a NIIF es decir no había realizado su estimación por cobranza dudosa por S/509,902. Para el año 2018, siguiendo la recomendación de auditoría realizó este registro.

59	Resultados acumulados	509,902	
19	Estimación de cuentas de cobranza dudosa		509,902

x/x por el registro de la estimación de cobranza dudosa debido a la evidencia de deterioro obtenida hace más de 1080 días.

Se observa que con el registro de la estimación de cobranza dudosa el saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2018 tiene una tendencia decreciente, sin embargo permite visualizar la liquidez real de cuentas por cobrar.

Variable independiente:

Tabla 3

Valor monetario de los gastos remunerativos

Observación	Recomendación
<p>Durante nuestro proceso de visita hemos identificado que no existen políticas formales remunerativas en la Compañía por cada perfil de trabajador dentro de la Compañía.</p> <p>También hemos identificado que durante el año 2017 la Compañía implementó nueva política de comisiones para vendedores, esta nueva política realizaba una reducción considerable de las comisiones que iba desde 3%-5% al 0.5%-2%, lo cual está por debajo del mercado.</p>	<p>La Compañía debe implementar políticas remunerativas (comisiones) de acuerdo a cada nivel jerárquico, sin embargo estas deben estar acorde al mercado.</p> <p>Adicional a ello la Compañía debe formalizar sus niveles jerárquicos y los perfiles que requiere cada nivel.</p>

Comentario

La Compañía para el año 2017 tenía 2 nuevos proyectos inmobiliarios, 1 en el distrito de San Isidro y otro en el distrito de Magdalena, con los cuales esperaba incrementar sus ventas en un 60%.

Debido a que según el análisis realizado por el área de ventas de la Compañía ambos son proyectos fáciles de vender decide cambiar su política remunerativa específicamente en la sección de comisiones, con lo cual dejó de otorgar comisiones de 3%-5% por venta y empezó a otorgar comisiones de 0.5%-2%, lo cual está por debajo del mercado.

Estos rangos de comisiones se daban según los niveles jerárquicos de los trabajadores, sin embargo estos no estaban formalizados y con los perfiles requeridos de forma clara.

Producto de un análisis y comparación en el mercado, se identificó que las nuevas comisiones que implementó la Compañía para el año 2017 e inicios del 2018 eran inferiores a las del mercado y se le recomendó dejar sin efecto la aplicación de su nueva política remunerativa, ello debido a que hacer una disminución de las comisiones inferior al mercado ocasiona que los buenos vendedores se vayan con la competencia, no se llegue a las ventas esperadas, etc.

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 3 se presenta la observación y recomendación de auditoría en referencia a la política remunerativa (Comisiones). La Compañía tomó en consideración la recomendación de auditoría en marzo 2018 fecha desde la cual volvió a sus antiguos porcentajes de comisión y formalizó sus niveles jerárquicos.

Variable dependiente:

Tabla 4

Valor monetario de las ventas

Año	Comisiones	Ventas	Diferencia
2017	41,714	4,112,512	6%
2018	230,472	4,929,470	6%

Fuente: Estados financieros de la Compañía, de los periodos 2017 y 2018.

Elaboración propia.

Tabla 5

Análisis comparativo de variación de n° comisionistas, comisiones (S/,%), ventas (S/) y n° de departamentos vendidos desde junio del 2016 hasta junio del 2018.

Periodo	N° comisionistas	Comisión S/	% Comisión	Ventas S/	N° Dptos vendidos
Jun-16	5	28,296	3%	943,212	4
Jul-16	6	27,013	3%	900,421	4
Ago-16	5	36,050	5%	721,004	2
Set-16	6	26,968	3%	898,943	3
Oct-16	6	27,803	3%	926,777	3
Nov-16	6	25,273	3%	842,443	4
Dic-16	7	85,372	4%	2,134,296	6
INICIO DE POLÍTICA DE REDUCCIÓN DE % COMISIONES					
Ene-17	5	2,926	0.50%	585,280	3
Feb-17	5	2,960	1%	296,042	1
Mar-17	2	-	1%	-	0
Abr-17	3	3,230	1%	322,998	1
May-17	3	7,114	1%	711,432	2
Jun-17	3	2,974	1.00%	297,421	1
Jul-17	3	3,210	1%	321,004	1
Ago-17	4	6,179	2%	308,943	1
Set-17	3	3,265	1%	326,532	1
Oct-17	3	1,574	0.50%	314,767	1
Nov-17	2	3,266	1%	326,550	1
Dic-17	3	3,015	1%	301,543	1
Ene-18	2	-	2%	-	0
Feb-18	3	3,016	1%	301,555	1
Mar-18	1	-	1%	-	0
FIN DE POLÍTICA DE REDUCCIÓN DE % COMISIONES					
Abr-18	6	27,268	3%	908,943	3
May-18	5	46,485	5%	929,700	3
Jun-18	6	27,372	3%	912,406	4

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

Gráfico 4

Analisis comparativo de variación de n° comisionistas, comisiones (S/,%), ventas (S/) y n° de departamentos vendidos desde junio del 2016 hasta junio del 2018.



Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N°5 se presenta variación de n° comisionistas, comisiones (S/,%), ventas (S/) y n° de departamentos vendidos desde junio del 2016 hasta junio del 2018.

En la figura N°1 se observa que los n° de departamentos vendidos están directamente relacionados con los % de comisiones otorgados. En el año 2017 e inicios del año 2018 la Compañía implementó su nueva política remunerativa (Comisiones) la cual incluía una reducción del porcentaje de comisión, durante ese mismo periodo se observa una tendencia decreciente en el n° de departamentos vendidos a pesar de que en ese

periodo se lanzaron 2 proyectos nuevos los cuales incluían buena ubicación y buenos precios de venta.

Variable independiente:

Tabla 6

Valor monetario de los préstamos por pagar a relacionadas

Observación	Recomendación
<p>Al realizar el procedimiento de confirmación de saldos con empresas relacionadas hemos identificado que la Compañía mantiene diferencias en sus saldos de préstamos con 1 de sus empresas relacionadas.</p> <p>La empresa relacionada A realizó un préstamo el 20 de diciembre del 2017 por el cual reporta saldo de intereses por cobrar a la tasa de 7% por el importe de S/ 485,169 y la Compañía registra saldos de intereses por pagar por el importe de S/ 201,098 a la tasa de 5%.</p>	<p>Recomendamos a la Gerencia regularizar la formalización de los contratos por préstamos suscritos a fin de que documento en caso sea aplicable como mínimo lo siguiente: importe del préstamo, los plazos, y tasa de interés.</p>
Comentario	
<p>En la Compañía cuando una parte relacionada necesitaba liquidez con una comunicación telefónica o correo electrónico era suficiente para obtener el préstamo.</p> <p>No había una formalización del préstamo en un contrato firmado por ambas partes donde se detallan los derechos y obligaciones. Esto generó que en 1 de los préstamos la Compañía registre intereses por pagar a una tasa de interés de 3% y que la parte relacionada registre</p>	

por el mismo préstamo intereses por cobrar a una tasa de interés de 7%.

Tampoco se realizaba cruce de saldos entre partes relacionadas como mínimo al final de cada periodo.

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 6 se presenta la observación y recomendación de auditoría en referencia a la falta de formalización de los contratos de préstamos lo cual generó un interés de S/284,071 adicional a lo ya registrado.

Variable dependiente:

Tabla 7

Valor monetario de costo de financiamiento

Año	Con tasa de 3%	Con tasa de 7%	Diferencia
2017	201,098	485,169	284,071
2018		298,429	-
Comentario			
Podemos observar que se registró menos costo de financiamiento. La Compañía no tiene una política que obligue a las partes relacionadas a obtener préstamos o financiamientos sólo de partes relacionadas, tener clara la tasa de interés y el costo de financiamiento de cada préstamo es fundamental para elegir la entidad (parte relacionada o no relacionada) que brinde las mejores condiciones de crédito.			

Fuente: Estados financieros de la Compañía, de los periodos 2017 y 2018.

Elaboración propia.

En la tabla N° 7 se presenta la diferencia de los intereses por préstamos con aplicación de la tasa de 3% y de la tasa de 7%.

Se observa que con el registro de los intereses de préstamos a la tasa de 7% existe una tendencia creciente de gastos.

En el año 2018 la Compañía decide tomar en consideración la recomendación de auditoría y procedió a conversar con la empresa relacionada informándole que la tasa que le ofrece el banco para préstamos de similar tiempo, moneda, importe y naturaleza es de 4%. Finalmente se creó una política corporativa por la cual los préstamos entre relacionadas que se den desde el año 2018 no superarían la tasa de 4% en soles y 3% en dólares a fin de que los préstamos se sigan manteniendo entre empresas relacionadas y no generen riqueza a terceros. Adicional a ello también en el año 2018 la Compañía decide realizar el registro de los intereses a la tasa de 7% con lo cual se da una tendencia creciente de los gastos de financiamiento, sin embargo permite visualizar el gasto real de los mismos.

		----- X -----	
67	Gastos financieros	284,071	
59	Resultados acumulados		284,071
x/x por el registro de los gastos no reconocidos en el periodo 2017.			
		----- X -----	

5.1.2. Hipótesis específica N° 2

Las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de **decisiones operativas** en las empresas inmobiliarias.

Variable independiente:

Tabla 8

Observaciones del procedimiento de ventas

Observaciones	Recomendaciones	2017	2018
Las ventas en dólares no establecen el tipo de cambio de la transacción, lo que afecta el importe en soles de la venta.	Recomendamos formalizar con los clientes el precio de venta en soles y dólares o establecer el tipo de cambio de la transacción.	x	<input type="checkbox"/>
No se ha brindado capacitación adecuada a los vendedores de las promociones y descuentos.	Realizar capacitaciones obligatorias a los vendedores al iniciar nuevos proyectos y/o actualización de promociones	x	<input type="checkbox"/>
No se ha brindado capacitación adecuada a los vendedores de los bonos que ofrece el estado como Fondo Mi Vivienda o Bono Verde.	Realizar capacitaciones obligatorias a los vendedores sobre los bonos que ofrece el estado.	x	<input type="checkbox"/>
No se ha establecido el momento exacto de la evaluación crediticia del cliente. Se observó en algunos casos, que durante la última etapa del proceso de venta, la venta no se pudo realizar debido a que el cliente no contaba con la cuota inicial o no contaba con crédito aprobado de alguna entidad financiera.	Recomendamos tener una política de ventas que incluya los pasos del proceso de ventas a fin de que cada procedimiento se realice en el debido momento y no se realicen procedimientos innecesarios.	x	<input type="checkbox"/>
Comentario			
<p>Durante la auditoría se encontraron las siguientes deficiencias las cuales fueron levantadas en el periodo 2018 con la Política de ventas implementada en abril de 2018.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antes se ofrecían los departamentos con precios en moneda dólar, llegado el momento de la venta los compradores pagarían en moneda sol y cuando se les daban el precio en soles algunos de ellos no estaban de acuerdo y desistían de realizar la operación. 			

Ante esto la Compañía implementó: Política de ventas, la cual en su capítulo N° 7 nos dice que ofrecerá los departamentos en ambas monedas a fin de que el comprador esté informado desde el inicio de la operación y tenga la opción de realizarla en la moneda de elección.

- Se tenían buenos proyectos, buenas promociones, acceso a los bonos que el estado peruano otorga; sin embargo, los vendedores no estaban capacitados y/o actualizados y no los ofrecían a los posibles compradores lo que originó que los clientes concreten la venta con la competencia alegando que ellos si tenían promociones y bonos. Para ello la Compañía implementó: Política de ventas, la cual en su capítulo N° 11 nos dice que los vendedores nuevos recibirían 4 horas de capacitación obligatoria y que se realizarían capacitaciones trimestrales a todos los vendedores sobre las promociones, descuentos, bonos y herramientas de ventas.
- Cuando un posible cliente se contactaba, se le mostraban los proyectos disponibles, luego de que el posible cliente seleccionaba el proyecto se le mostraba los departamentos disponibles, después se coordinaba la visita al o los departamentos seleccionados hasta que finalmente se decidiera por uno de ellos. Posteriormente se pasaba a las coordinaciones finales del proceso de venta para ello se le solicitaba los documentos para la evaluación del crédito (en caso el posible cliente adquiriera el departamento al crédito) y para los datos del contrato. Finalmente estando en esta última etapa del proceso de venta, la venta no se concretaba debido a que el cliente no contaba con la cuota inicial o no contaba con crédito aprobado de alguna entidad financiera. Para ello la Compañía implementó: Política de ventas, la cual en su capítulo N° 3 nos dice que desde el momento 1 se evaluará al cliente en caso éste decida adquirir el o los departamentos al crédito.

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 8 se presenta las observaciones y recomendaciones de auditoría en referencia al procedimiento de ventas.

Variable dependiente:

Tabla 9

Valor porcentual de la variación de ventas

Año	Ventas presupuestadas	Ventas realizadas	Diferencia	Porcentaje
2017	6,000,000	4,312,512	-1,687,488	-28.12%
2018	4,500,000	6,929,470	2,429,470	53.99%
Comentario				
En el año 2017 a pesar de que se incorporaron 2 nuevos proyectos catalogados como el área de marketing como un “boom” debido a las supuestas ventas deliberadas que traerían, no se obtuvo las ventas presupuestadas.				

Fuente: Estados financieros de la Compañía, de los periodos 2017 y 2018.

Elaboración propia.

En la tabla N° 9 se presenta la diferencia entre las ventas presupuestadas y las ventas realizadas.

Se observa que el porcentaje de variación entre lo realizado y presupuestado en el año 2018 tiene una tendencia creciente debido a las observaciones levantadas en el proceso de ventas.

Variable independiente:

Tabla 10

Observaciones del procedimiento de compra

Observaciones	Recomendaciones	2017	2018
No se establece con la empresa relacionada quien asume los reclamos por el producto.	Realizar contratos con las relacionadas donde se establezcan claramente los derechos y obligaciones de las partes (penalidades, fechas de entrega, etc.)	x	<input type="checkbox"/>
La empresa relacionada no respeta las fechas de entregas acordadas.	Realizar contrato con la parte relacionada donde se establezcan claramente los derechos y obligaciones de las partes (penalidades, fechas de entrega, etc)	x	<input type="checkbox"/>
Comentario			
<p>La Compañía es una empresa inmobiliaria, no realiza construcción de departamentos sólo los comercializa, los departamentos son comprados a su empresa relacionada y posteriormente comercializados.</p> <p>En el año 2017, se presentaron problemas por malos acabados en algunos de los departamentos, por lo cual la Compañía tuvo que desembolsar de sus fondos el importe de S/ 863,113 por penalidades a sus clientes.</p> <p>En el mes de marzo del 2018, la Compañía estableció con su empresa relacionada un contrato por el cual, se formalizó que sea la empresa relacionada quien asuma los gastos por penalidades en caso de incumplimiento de fechas de entregas de los departamentos o por penalidades de malos acabados en los departamentos.</p>			

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 10 se presenta la observación y recomendación de auditoría en referencia al procedimiento de compra.

Variable dependiente:

Tabla 11

Valor porcentual de la variación de gastos

Año	Gastos presupuestados	Gastos realizados	Diferencia	Porcentaje
2017	3,000,000	2,802,700	-197,300	-6.58%
2018	2,500,000	2,421,744	-78,256	-3.13%

Comentario

En el año 2017 se presupuestó más gasto en comparación con el año 2018 a fin de que haya correlación con las ventas presupuestadas (las cuales se incrementarían según proyección).

En el año 2017 las ventas no se incrementaron según lo presupuestado por lo tanto los gastos tampoco debieron incrementarse según lo presupuestado, sin embargo, se puede apreciar un incremento debido a que se pagó 11 penalidades a los clientes por malos acabados en los departamentos por el importe de S/863,113. Estos desembolsos salieron de fondos propios de la Compañía y no fueron reembolsados por la empresa relacionada a la que se le compra los departamentos.

En el año 2018 la Compañía pagó a los clientes 2 penalidades por malos acabados en los departamentos por el importe de S/58,932, sin embargo esto fue reembolsado por la empresa relacionada.

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 11 se presenta la diferencia entre los gastos presupuestados y los gastos realizados.

Se observa que el porcentaje de variación entre lo realizado y presupuestado en el año 2017 tiene una tendencia creciente sin embargo en el año 2018 esta tendencia se vuelve decreciente.

Variable independiente:

Tabla 12

Acuerdos registrados en el libro de JGA (Junta General de Accionistas)

Observaciones	Recomendaciones	2017	2018
Hemos observado que la Compañía cambió de Gerente General el 02 de diciembre del 2016, sin embargo el trámite en Sunarp de la inscripción de los poderes del nuevo Gerente General se inició el 09 de enero del 2017.	Recomendamos efectuar un correcto seguimiento al cumplimiento de la formalización de los acuerdos realizados en los libros societarios para evitar retrasos en la ejecución de actividades de la Compañía que requieren esta formalidad.	x	□
Comentario			
La Compañía tiene como política realizar el cambio de Gerente General cada 2 años. Cuando se ejecuta la venta de los departamentos la persona encargada de firmar la venta de estos por parte de la Compañía es el Gerente General. En el mes de diciembre del 2016, las 3 últimas ventas del periodo no se pudieron ejecutar con normalidad debido a que la formalización del cambio de Gerente General con sus respectivos poderes no se realizó a tiempo. Lo que trajo como consecuencia que 2 de esas ventas se perdieran y 1 de ellas se registre en el periodo 2017.			

Fuente: Carta de observaciones y recomendaciones de auditoría – informe corto, del periodo 2017.

Elaboración propia.

En la tabla N° 12 se presenta la observación y recomendación de auditoría en referencia al libro de JGA.

Variable dependiente:

Tabla 13

Número de acuerdos del libro de JGA no formalizados a tiempo

Año	Número de acuerdos del libro de JGA	Número de acuerdos del libro de JGA no formalizados a tiempo	Diferencia
2017	5	3	-2
2018	6	6	0
Comentario			
La Compañía mantiene como uno de sus principales libros societarios el Libro de Junta General de Accionistas donde inserta acuerdos de gran importancia como: 1.- Aprobación de Estados financieros de la Compañía, los cuales posteriormente se comparten con otras entidades. 2.- Compra de un nuevo proyecto a empresas relacionadas, inmediatamente luego de aprobado el acuerdo se inician las acciones de compra con la empresa relacionada. 3.- Aprobación de nuevo Gerente General, luego de aprobado el acuerdo se deben inician las acciones de formalización en Sunarp.			

En la tabla N° 13 se presenta número de acuerdos del libro de JGA y el número de acuerdos del libro de JGA no formalizados a tiempo.

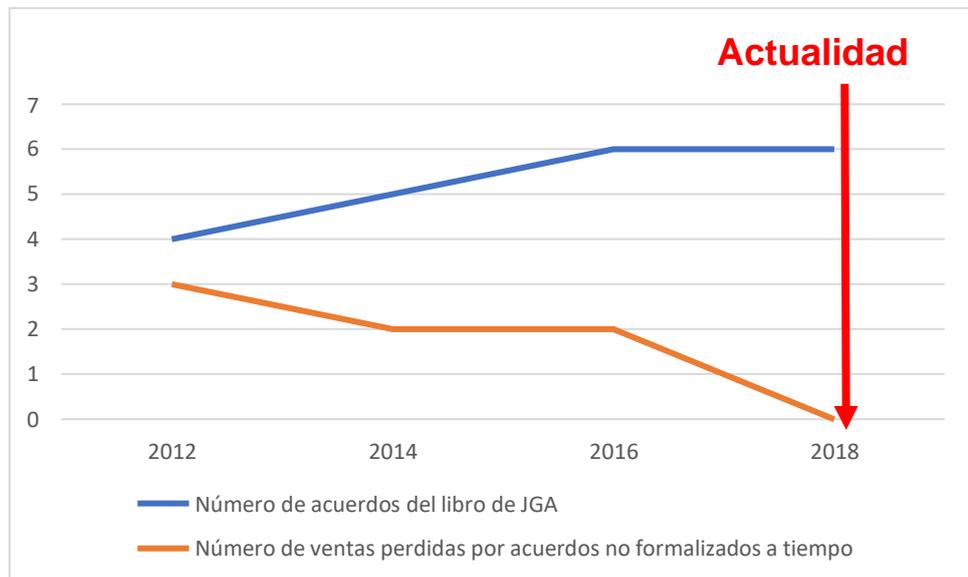
Tabla 14

Valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo

Año	Número de acuerdos del libro de JGA	Número de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo	Valor monetario de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo
2012	4	3	875,984
2014	5	2	490,561
2016	6	2	581,953
2018	6	0	-

Gráfico 5

Comparación de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo



Fuente: Información histórica de la Compañía sobre ventas perdida por acuerdos no formalizados a tiempo desde el periodo 2012 al 2018.

Elaboración propia.

En los años 2012, 2014 y 2016 la Compañía no realizaba la formalización de los acuerdos de su libro de JGA. Para el año 2018, siguiendo la recomendación de auditoría realizó una política de tratamiento a los acuerdos de la Junta General de Accionistas y formalizó esta política con todo el personal involucrado.

Se observó que con la incorporación de esta política el número de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo tuvo una tendencia decreciente para el periodo 2018.

VI. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1. Contratación y demostración de la hipótesis con los resultados

Esta investigación analiza como las empresas del sector inmobiliario del distrito de San Isidro pueden tener influenciada en su toma de decisiones teniendo en consideración el informe de auditoría. Con este fin se estudiaron las recomendaciones más relevantes del informe de auditoría.

Para la hipótesis planteada se observaron los principales cambios que los informes de auditoría producían en los estados financieros demostrando que esos cambios ayudaban a reflejar mejor la realidad económica de la Compañía y también ayudaban a incrementar la rentabilidad de la Compañía, por lo tanto al tener mejor información se toman mejores decisiones.

6.1.1. Hipótesis específica N°1:

Las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias.

Para poder demostrar esta hipótesis específica N° 1 se analizó lo siguiente:

En la tabla N° 2, se muestra el saldo de cuentas por cobrar comerciales con aplicación NIIF y sin aplicación NIIF al final del periodo 2017, pudiendo observar una relación indirecta entre las cuentas por cobrar con aplicación NIIF con la liquidez de las cuentas por cobrar, a diferencia de las cuentas por cobrar sin aplicación NIIF con las cuales presentó una relación directa.

Es preciso mencionar que la aplicación de la normativa permite apreciar la liquidez real que se espera tener de las cuentas por cobrar al final del

periodo 2017 y 2018. La liquidez es como el oxígeno de la Compañía, si no hay entrada de efectivo (liquidez), tarde o temprano la Compañía se ahoga por ello es de fundamental importancia contar con la información más cercana a la realidad sobre la liquidez de las cuentas por cobrar a fin de poder tomar las mejores decisiones para el cumplimiento de las obligaciones.

Asimismo, en la tabla N° 4, tabla N°5 y Figura N°1 se analizaron el valor monetario de los gastos remunerativos (comisiones) con el valor monetario de las ventas, pudiendo observar una relación directa entre el valor monetario de los gastos remunerativos (comisiones) con el valor monetario de las ventas para los periodos 2017 y 2018.

Como se puede apreciar en el periodo 2017 e inicios del 2018 los gastos remunerativos (comisiones) disminuyeron de los porcentajes de 3% - 5% por venta a los porcentajes de 0.5% - 2% por venta, los vendedores disminuyeron y con ellos disminuyeron las ventas.

Sin embargo, desde abril del 2018 en base a la recomendación de auditoría se tomó la decisión de volver a los porcentajes de 3%-5% en las comisiones, con ello las ventas se incrementaron considerablemente.

En la tabla N° 7, se muestra el saldo de los intereses por préstamo con la empresa relacionada a una tasa de 3% y a una tasa de 7% al final del periodo 2017, pudiendo observar una relación directa entre los intereses por préstamo a una tasa de 7% con los costos de financiamiento, a diferencia de los intereses por préstamo a una tasa de 3% con las cuales presentó una relación indirecta.

Con el procedimiento de auditoria denominado “confirmación de saldos” se pudo apreciar que los contratos de préstamos no estaban formalizados, adicional a ello con el procedimiento de auditoria de comparación de la tasa se pudo apreciar que la tasa recibida era alta en comparación con el mercado. Finalmente la Compañía tomó la decisión de firmar con las empresas relacionadas una política donde acordaron que desde el año 2018 no superarían la tasa de 4% en soles y 3% en dólares a fin de que los préstamos se sigan manteniendo entre empresas relacionadas y no generen riqueza a terceros.

Los análisis de las tablas presentados afirman nuestra hipótesis, debido a que se presentó una relación indirecta entre las cuentas por cobrar con aplicación NIIF con la liquidez de las cuentas por cobrar, a su vez se presentó una relación directa entre el valor monetario de los gastos remunerativos (comisiones) con el valor monetario de las ventas, finalmente también se observa una relación directa entre los intereses por préstamo a una tasa de 7% con los costos de financiamiento; con lo cual observamos que con la aplicación de las recomendaciones de auditoria se toman mejores decisiones financieras que contribuyen al sinceramiento de la liquidez de la cuentas por cobrar, al incremento de las ventas y a la disminución de costos de financiamiento; por lo tanto concluimos que las recomendaciones financieras si contribuyeron a la mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias.

6.1.2. Hipótesis específica N°2:

Las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias.

Para poder demostrar esta hipótesis específica N° 2 se analizó lo siguiente:

En la tabla N° 8 y tabla N°9, se analizaron las observaciones del procedimiento de ventas con el valor porcentual de la variación de ventas pudiendo observar una relación directa entre las observaciones del procedimiento de ventas con el valor porcentual de la variación de ventas para los periodos 2017 y 2018.

Parte del proceso de auditoria implica la evaluación del control interno a fin de conocer los riesgos de la Compañía. Durante la evaluación del control interno se identificaron ciertas deficiencias en el procedimiento de ventas como: formalización de precios bimoneda, inexistencia de cronograma de capacitación al personal (vendedores) y formalización e información al personal del proceso de ventas; lo que originó que las ventas realizadas mostraron un 28.12% de disminución en comparación con las ventas presupuestadas.

Sin embargo, desde abril del 2018 en base a la recomendación de auditoria se tomó la decisión de implementar una Política de Ventas y con ello las ventas realizadas mostraron un 53.99% de incremento en comparación con las ventas presupuestadas.

Asimismo en la tabla N° 10 y tabla N° 11 se analizaron las observaciones del procedimiento de gastos con el valor porcentual de la variación de gastos pudiendo observar una relación directa entre las observaciones del procedimiento de gastos con el valor porcentual de la variación de gastos para los periodos 2017 y 2018.

En la tabla N° 12, N° 13 y N° 14 se analizaron el número de acuerdos del libro de JGA no formalizados a tiempo con el valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo pudiendo observar una relación directa entre el número de acuerdos del libro de JGA no

formalizados a tiempo con el valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo para los periodos 2017 y 2018.

6.2. Contrastación de resultados con otros estudios similares

Se confirmó que distintos autores han investigado sobre temas relacionados el investigado, a continuación, mostraré el contraste de sus resultados:

Cerna & Carlos (2018) en su estudio “Los Estados Financieros y su impacto en la toma de decisiones financieras de las pequeñas empresas rurales de la región Cajamarca”, estableció como problema principal el siguiente:

¿Cómo determinar el impacto de las decisiones financieras de las pequeñas empresas rurales de la región Cajamarca, en sus Estados Financieros?

Respecto a ello, el autor en mención afirma que si bien la Compañía considera que una toma de decisiones a través de estados financieros bajo NIIF para PYMES tendrá un impacto positivo, hacen su contabilidad bajo el plan contable general empresarial y bajo las normativas tributarias, puesto que los gerentes otorgan mayor importancia a la normativa de SUNAT para evitar ser sancionados. (p.30)

En concordancia con el autor se resalta que el beneficio de la adopción de las NIIF para PYMES otorgará a la empresa: valor y calidad a su información financiera y la hará competente frente a las exigencias del mercado, acceso a capital de trabajo a través de fuentes de financiamiento menos engorroso y más accesible, decisiones financieras más claras y concisas y no se limitarán a ser solo de inversión o de financiamiento, mejoramiento de la utilidad al reconocer la depreciación real de sus activos en base a las normas internacionales, mejor identificación y provisionamiento de todos los pasivos correspondientes a los beneficios de sus empleados, lo cual ayudará a reconocer aquellos gastos deducibles de los que no. (p.225)

Soles (2019) en su estudio Auditoría Financiera y su incidencia en la gestión contable y administrativa de la empresa Corporación Horus Mar S.A.C. Chimbote, 2017”, estableció como problema el siguiente:

¿De qué manera la Auditoría Financiera incide en la gestión contable y administrativa? (p.19)

Respecto a ello, el autor en mención afirma que la empresa ha tenido problemas con respecto a bajos índices de liquidez, rentabilidad, solvencia; no obstante el problema deviene a causa de una falta de control en sus operaciones, información inoportuna para tomar decisiones a causa principalmente que no se ha realizado una auditoría financiera a la contabilidad externa. (p.30)

En concordancia con el autor se resalta que aplicar la Auditoría Financiera, constituye la mejor forma de influir favorablemente en la situación financiera debido a que es una herramienta fundamental para el desarrollo y crecimiento de las empresas, pues fortalece sus controles internos, les brinda atributos de calidad generando confianza ante los usuarios y las instituciones financieras. (p.29)

Pazos (2019) en su estudio “La auditoría financiera como instrumento de control, financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima metropolitana, análisis y propuesta actual”, determinó el siguiente problema principal:

¿La auditoría financiera podrá proporcionar información adecuada para el control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana?

Respecto a ello, el autor en mención afirma que si bien la auditoría financiera es instrumento de control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima metropolitana, no obstante, las comisiones auditoras deben de realizar el permanente seguimiento de las recomendaciones para conocer la superación de las deficiencias y oportunidades de mejora (p.96)

En concordancia con el autor se resalta que el Informe del auditor ayuda al control financiero, económico y patrimonial de las grandes empresas comerciales de Lima Metropolitana. En tal sentido, la comisión auditora deberá emitir un informe de calidad a fin que los gerentes realicen acciones y decisiones oportunas en la gestión empresarial (p.96)

6.3. Responsabilidad de ética

En cumplimiento del código de ética de investigación de la Universidad Nacional del Callao, aprobado por Resolución del Consejo Universitario R-260-19-CU, debo indicar que mi investigación ha cumplido con los siguientes principios indicados en el artículo N°8: probidad, profesionalismo, transparencia, objetividad, igualdad, compromiso, honestidad, confidencialidad, independencia, diligencia y dedicación.

Se ha procedido con el debido rigor científico para la corroboración, veracidad y credibilidad de los métodos, referencias e información empleada en la presente tesis de título: “El informe de auditoría financiera y la toma de decisiones en las empresas del sector inmobiliario”

Se ha tenido en consideración el principio ético de investigación del que nos habla el artículo N°5 sin embargo, más que una norma que guía el comportamiento conductual, es una forma de vida institucional de los docentes, estudiantes, graduados y personal en general que desarrolla o está involucrado en actividades de investigación en la UNAC.

Por último, cabe mencionar que he sido respetuosa de la normatividad institucional, nacional e internacional que regula los procesos de investigación.

VII. CONCLUSIONES

- 7.1. Se concluye que el informe de auditoría financiera contribuye en la toma de decisiones en las empresas del sector inmobiliario, cuando la auditoría financiera se realiza de forma objetiva y en cumplimiento de los más altos estándares internacionales para su desarrollo, y cuando el Informe de Auditoría y la Carta de Control Interno son utilizados como herramienta de mejora continua.

- 7.2. Se concluye que con la aplicación de las recomendaciones se toman mejores decisiones financieras que contribuyen al sinceramiento de la liquidez de las cuentas por cobrar, al incremento de las ventas y a la disminución de costos de financiamiento.

- 7.3. Se concluye que con la aplicación de las recomendaciones se toman mejores decisiones operativas que contribuyen al cumplimiento y/o mejoramiento de las ventas presupuestas, al sinceramiento de los gastos, y disminución de pérdidas por ventas no concretadas.

VIII. RECOMENDACIONES

- 8.1. Sensibilizar al consejo de administración, gerentes y/o jefes que deben utilizar el Dictamen de Auditoría y la Carta de Control Interno como herramienta que coadyuve a la buena toma de decisiones. Así como también incentivarlos a que realicen auditorías financieras externas al menos una vez al año con los objetivos de: detectar a tiempo la existencia de deficiencias en el control interno contable y también para que los Estados Financieros se prepararen razonablemente de acuerdo a las normativas vigentes.
- 8.2. Recomendamos implementar a la brevedad posible las recomendaciones financieras de la Carta de Control Interno a fin de corregir deficiencias y debilidades en manera oportuna con el objetivo principal de tener información confiable que contribuya al sinceramiento de las cuentas, incremento de las ventas y disminución de costos. Esta implementación debe tener seguimiento permanente para conocer el estado de las deficiencias (pendientes, en ejecución, superadas).
- 8.3. Recomendamos implementar a la brevedad posible las recomendaciones financieras de la Carta de Control Interno a fin de corregir deficiencias y debilidades en manera oportuna con el objetivo principal de tener al cumplimiento y/o mejoramiento de las ventas presupuestas, al sinceramiento de los gastos, y disminución de pérdidas por ventas no concretadas. Esta implementación debe tener seguimiento permanente para conocer el estado de las deficiencias (pendientes, en ejecución, superadas).

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Acosta, D., & Zamora, L. (2012-2013). *La auditoría financiera un instrumento de control contable y financiero, caso práctico agencia de viajes "Metropolitang ouring". Babahoyo, Ecuador.* Universidad Tecnica de Babahoyo.
- Aguirre, J. (2008). *Auditoria y control interno* (Décima edición ed.). Madrid, España: Editorial Grupo Cultural S.A. doi:3268-3307-3
- Amaya, J. (2010). *Toma de decisiones gerenciales* (Segunda edición ed.). Bogotá, Colombia: Ecoe ediciones. doi:978-958-648-636-1
- ASEI. (16 de 12 de 2020). *Quiénes somos*. Obtenido de <https://www.asei.com.pe/quienes-somos/>
- Bonilla, M. (2011). *El Informe de Auditoría*. Obtenido de <https://www.auditool.org/blog/auditoria-externa/271-el-informe-de-auditoria>
- Buchanan, L., & O'Connell, A. (2006). Una breve historia de la toma de decisiones. *Harvard Business Review*.
- Campos, M. (2012). *Historia de la auditoría financiera*. Lima, Perú. Obtenido de <http://miltoncamposcanizares.blogspot.com/2012/11/historia-de-la-auditoria-financiera.html>
- Canós, L., Pons, C., & Valero, M. (2006). *Toma de decisiones en la empresa: proceso y clasificación*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.
- Carrasco, S. (2009). *Metodología de la investigación científica* (Segunda edición ed.). Lima, Perú: San Marcos. doi:9972-34-242-5
- Catacora, F. (2012). *Contabilidad la base para las decisiones Gerenciales* (Primera edición ed.). Caracas, Venezuela: Red Contable. doi:9843-27-432-6
- Cerna, N., & Carlos, D. (2018). *Los estados financieros y su impacto en la toma de decisiones de las empresas rurales de la región Cajamarca, Perú*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- CIBEI. (2017). *La importancia de las NIAS*. Barcelona, España. Obtenido de <https://fundacioncibei.org/importancia-de-las-nias/>
- Ciudaris. (2020). *Inmobiliarias*. Lima, Perú. Obtenido de <https://www.ciudaris.com/blog/que-es-una-inmobiliaria/>
- Contreras, E. (2016). *decisiones básicas de las Finanzas*. Obtenido de <https://institutopaccelly.edu.pe/decisiones-de-financiamiento-inversion-y-distribucion/>
- Cordova, F. (2017). *El análisis financiero y la toma de decisiones en la Cooperativa de Ahorro y Crédito El Calvario Ltda. Ambato, Ecuador.* Universidad Tecnica de Ambato.

- Course, H. (2019). *Carta de control interno o informe*. Lima, Perú. Obtenido de <https://www.coursehero.com/file/45450580/CARTA-DE-CONTROL-INTERNO-O-INFOMEdocx/>
- Defliese, S. y. (1996). *Auditoría Montgomery* (Segunda edición ed.). México DF, México: Limusa. doi:9972-34-242-5
- Deloitte. (2014). *Estándares Internacionales de Aseguramiento*. *Revista digital de aseguramiento*. Lima, Perú. Obtenido de <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/co/Documents/audit/revistadigital/Rev%201Deloitte.pdf>
- Demetrio, G. (2006). *Diccionario para contadores* (Primera Edición ed.). Lima, Perú: Sur América. doi:2205-5973
- Desconocido. (2014). *Fundamentos de auditoria*. Lima, Perú. Obtenido de <http://auditoriatec.blogspot.com/>
- Falconi, M., Altamirano, S., & Avellán, N. (2018). *La contabilidad y auditoria: ejes fundamentales para el control interno en las PYMES* (Primera edición ed.). Sangolquí, Ecuador: ESPE. doi:978-9942-765-25-3
- Fuentes, D. (2015). *Introducción a las Decisiones Empresariales*. Obtenido de <https://www.coursera.org/lecture/finanzas-empresariales/video-introduccion-a-las-decisiones-empresariales-tPr2M>
- García, N., & Robles A. (2013). *Manual de auditoria bajo norma internacionales* (Primera edición ed.). Córdoba, Argentina: Advocatus. doi:978-987-551-228-3
- Glass, G., & Hopkins, K. (1984). *Statistical methods in education and psychology* (Segunda ed.). Nueva Jersey, Estados Unidos: Prentice-Hal. doi:984-432-345-221-2
- Hellriegel, D., & Slocum, J. (2004). *Management*.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación científica* (Sexta edición ed.). México DF, México: McGRAW-HILL. doi:978-1-4562-2396-0
- Koontz, H., Wehrich, H., & Cannice, M. (2012). *Administracion una perspectiva global y empresarial* (Catorceava edición ed.). México DF, México: McGRAW-HILL. doi:978-607-15-0759-4
- KPMG. (2016). *Nuevo informe de auditoria*. Madrid, España. Obtenido de <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/03/nuevo-informe-auditoria.pdf>
- Lam, A. (2007). *Convergencia y armonización de la normativa contable: hacia la contabilidad internacional*. *Contabilidad y Negocios*, 2(4), 7-15. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/>
- Máxima, J. (2019). *Características.co*. Obtenido de Toma de decisiones: <https://www.caracteristicas.co/toma-de-decisiones/>
- Morales. (2015). *Decisiones estratégicas, decisiones operativas*. Obtenido de <https://musashi.es/decisiones-estrategicas-decisiones-operativas/>

- Morales, J. (2015). *El análisis financiero y la toma de decisiones en la empresa queso amasado San Gabriel*. Ambato, Ecuador. Universidad Técnica de Ambato.
- Pazos, 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*. Universidad Nacional Federico Villareal, Lima.
- Raffino, M. (19 de 03 de 2021). *Métodos de investigación*. Obtenido de <https://concepto.de/metodos-de-investigacion/>
- Rivera, I. (2017). *Principios de Macroeconomía: un enfoque de sentido*. Lima, Perú: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica.
- Ross, S., Westerfield, R., & Bradford, J. (2011). *Fundamentos de finanzas corporativas* (Quinta edición ed.). México DF, México: Mc Graw Hill. doi:0-07-231938-0
- Sánchez. (2017). *Informe de auditoría*. Lima, Perú. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/informe-de-auditoria.html>
- Sanchez, A. (2015). *Fundamentos teóricos de la auditoría y su calidad*. Bogotá, Colombia. Obtenido de <https://www.gestiopolis.com/fundamentos-teoricos-auditoria-y-su-calidad/>
- Sánchez, G. (2006). *Auditoría de estados financieros* (Segunda edición ed.). México DF, México: Pearson. doi:970-26-0786-8
- Seco, M. (2006). *Auditoría financiera*. Obtenido de Escuela de Organización Industrial: <https://www.eoi.es/es>
- Significados. (2017). "Asociación". Ciudad de México, México. Obtenido de www.significados.com/asociacion
- Soles, N. (2019). *Auditoría financiera y su incidencia en la gestión contable y administrativa de la empresa Corporación Horus Mar S.A.C. Chimbote, 2017*. Universidad Nacional de Trujillo, Trujillo.
- Tello, A. (2016). *Importancia de la toma de decisiones*. Obtenido de <https://www.youtube.com/watch?v=rrjgaX8xmtQ>
- Vilchez, P. (2008). *La armonización de normas contables en los países de América*. *Contabilidad y Negocios*, 3(5), 5-10. Lima, Perú. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/contabilidadyNegocios/article/view/248>

X. ANEXOS

9.1. Anexo N°1 - Matriz de Consistencia

INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA Y SU INCIDENCIA EN LA TOMA DE DECISIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO					
Problemas	Objetivo	Hipotesis	Variables	Dimensiones	Indicadores
General	General	General			
			Independiente:		
¿Los informes de auditoría, contribuyen con una mejor toma de decisiones en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro?	Determinar si las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.	Los informes de auditoría si contribuyen con una mejor toma de decisiones en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.	Informe de Auditoria	Recomendaciones Financieras	Medición de activos financieros (cuentas por cobrar) de acuerdo a NIIF Gasto remunerativo en ventas Registro y valuación de préstamos por pagar a relacionadas
				Dependien	Recomendaciones Operativas
Específico	Específico	Específico			
¿Las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro?	Determinar si las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito de	Las recomendaciones financieras contribuyen con una mejor toma de decisiones financieras en las empresas inmobiliarias del distrito	Toma de decisiones	Decisiones financieras	Liquidez real de cuentas por cobrar Planificación de gastos remunerativos Evaluación de fuentes de financiamiento
¿Las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro?	Determinar las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.	Las recomendaciones operativas contribuyen con una mejor toma de decisiones operativas en las empresas inmobiliarias del distrito de San Isidro.		Decisiones operativas	Establece políticas y evidencias de los procedimientos de venta Selección adecuada de proveedores Formalización de los acuerdos

9.2. Anexo N°2 - Instrumentos validados

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
 FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
 UNIDAD DE POSGRADO DE LA FCC
 MAESTRÍA EN CIENCIAS FISCALIZADORAS CON MENCIÓN EN AUDITORÍA INTEGRAL

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE EL INFORME DE AUDITORIA

N°	Dimensión/ Indicador / índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
1	Recomendaciones Financieras							
a	Medición de activos financieros (cuentas por cobrar) de acuerdo a NIIF	X		X		X		
	Observaciones por registro no de acuerdo a NIIF (cuentas por cobrar)	X		X		X		
b	Gasto remunerativo en ventas	X		X		X		
	Valor monetario de los gastos remunerativos (comisiones)	X		X		X		
c	Registro y valuación de préstamos por pagar a relacionadas	X		X		X		
	Valor monetario de los préstamos por pagar a relacionadas	X		X		X		
2	Recomendaciones Operativas							
a	Procedimientos de ventas	X		X		X		
	Observaciones del procedimiento de ventas	X		X		X		
b	Procedimientos de compra	X		X		X		
	Observaciones del procedimiento de compra	X		X		X		
c	Acuerdos en el libro de JGA	X		X		X		
	Acuerdos registrados en el libro de JGA	X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): **EL INSTRUMENTO CUMPLE CON EL CONTENIDO METODOLOGICO DE LAS VARIABLES**

Op Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador. Dr./ Mgtr./Lic.: **Walter Huertas Niquen**

DNI: **258479254**

Especialidad del validador: **Maestro en Tributación**

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

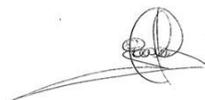
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: 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

Callao, 01 de julio de 2021

.....
 Firma del Experto Informante



UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
 FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
 UNIDAD DE POSGRADO DE LA FCC
 MAESTRÍA EN CIENCIAS FISCALIZADORAS CON MENCIÓN EN AUDITORÍA INTEGRAL

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA TOMA DE DECISIONES

Nº	Dimensión/ Indicador / índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³	
		Si	No	Si	No	Si	N
1	Decisiones financieras						
a	Liquidez real de cuentas por cobrar	X		X		X	
	Liquidez de cuentas por cobrar	X		X			
b	Planificación de gastos remunerativos en ventas	X		X			
	Valor monetario de las ventas	X		X			
c	Evaluación de fuentes de financiamiento	X		X			
	Valor monetario de costo de financiamiento	X		X			
2	Decisiones operativas						
a	Establece políticas y evidencias de los procedimientos de venta	X					
	Valor porcentual de la variación de ventas	X					
b	Selección adecuada de proveedores	X					
	Valor porcentual de la variación de gastos	X					
c	Formalización de los acuerdos						
	Valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo						

Observaciones (precisar si hay suficiencia): EL INSTRU

Op Aplicable [X] Aplicable después de co

Apellidos y nombres del juez validador. Dr./

Especialidad del validador: Maestro en

¹Pertinencia: El ítem corresponde al conce

²Relevancia: El ítem es apropiado par

³Claridad: Se entiende sin dificulta

Nota: Suficiencia, se dice

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CALLAO
 FACULTAD DE CIENCIAS CONTABLES
 UNIDAD DE POSGRADO DE LA FCC
 MAESTRÍA EN CIENCIAS FISCALIZADORAS CON MENCIÓN EN AUDITORÍA INTEGRAL

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA TOMA DE DECISIONES

Nº	Dimensión/ Indicador / índice	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³	
		Si	No	Si	No	Si	N
1	Decisiones financieras						
a	Liquidez real de cuentas por cobrar	X		X		X	
	Liquidez de cuentas por cobrar	X		X			
b	Planificación de gastos remunerativos en ventas	X		X			
	Valor monetario de las ventas	X		X			
c	Evaluación de fuentes de financiamiento	X		X			
	Valor monetario de costo de financiamiento	X		X			
2	Decisiones operativas						
a	Establece políticas y evidencias de los procedimientos de venta	X					
	Valor porcentual de la variación de ventas	X					
b	Selección adecuada de proveedores	X					
	Valor porcentual de la variación de gastos	X					
c	Formalización de los acuerdos						
	Valor monetarios de ventas perdidas por acuerdos no formalizados a tiempo						

Observaciones (precisar si hay suficiencia):_EL INSTRU

Op Aplicable [X] Aplicable después de co

Apellidos y nombres del juez validador. Dr./

Especialidad del validador: Maestro en

¹Pertinencia: El ítem corresponde al conce

²Relevancia: El ítem es apropiado par

³Claridad: Se entiende sin dificulta

Nota: Suficiencia, se dice