

*Huayna Gamarra & Asociados*

**Contadores Públicos - Sociedad de Auditoría  
Sociedad Civil**

---

**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**A 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

***C.P.C. MANUEL RODOLFO ROMERO LUYO***

**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**CONTENIDO**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA	2
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	3
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	4
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS	6

Nº 0041281



# COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA  
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

Nº 41281

## Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**HUAYNA GAMARRA & ASOCIADOS C.P.S.C**

MATRICULA : S0393

FECHA DE COLEGIATURA : 01/12/1987

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el **30/04/2014**

Lima, 28 de Marzo de 2014

CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez  
Decana

CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro  
Director Secretario

[www.ccpl.com.pe](http://www.ccpl.com.pe)

Verifique su validez en: [www.ccpl.org.pe](http://www.ccpl.org.pe)

Comprobante de Pago: 019 - 00036651

Verifique la validez del comprobante de pago en: [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)



Nº 0041283



# COLEGIO DE CONTADORES PÚBLICOS DE LIMA

AV. AREQUIPA Nº 998 Y AV. ALEJANDRO TIRADO Nº 181 - SANTA BEATRIZ - LIMA  
TELEF.: 433-3171 / 618-9292 / 651-8512 / 651-8513

R.U.C. 20106620106

Nº 41283

## Constancia de Habilitación

La Decana y el Director Secretario del Colegio de Contadores Públicos de Lima, que suscriben, declaran que en base a los registros de la institución, se ha verificado que

**ROMERO LUYO MANUEL RODOLFO**

**MATRICULA : 10560**

**FECHA DE COLEGIATURA : 26/12/1984**

Se encuentra, hábil a la fecha, para el ejercicio de las funciones profesionales que le faculta la Ley Nº 13253 y su modificatoria Ley Nº 28951 y conforme al Estatuto y Reglamento Interno de este Colegio; en fe de lo cual y a solicitud de parte, se le extiende la presente constancia para los efectos y usos que estime conveniente. Esta constancia tiene vigencia hasta el **31/05/2014**

Lima, 28 de Marzo de 2014

  
CPCC Elsa Rosario Ugarte Vásquez  
Decana

  
CPCC Moisés Manuel Penadillo Castro  
Director Secretario

Verifique su validez en: [www.ccpl.org.pe](http://www.ccpl.org.pe)

Comprobante de Pago: 019-00100940

Verifique la validez del comprobante de pago en: [www.sunat.gob.pe](http://www.sunat.gob.pe)



# Huayna Gamarra & Asociados

Contadores Públicos - Sociedad de Auditoría  
Sociedad Civil

Av. SANTUARIO 1507 - 4 SAN JUAN DE LURIGANCHO

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas  
**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA**  
Lima Perú.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos al 31 de Diciembre del 2013, de **BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA**, comprende el Estado de la Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, esta responsabilidad incluye; diseñar, implantar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que no contengan representaciones erróneas de importancia relativa ya sea como resultado de fraude o error, seleccionar y aplicarlas políticas contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Esta norma requiere que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos la realización de nuestra auditoría para obtener un aseguramiento si los Estados Financieros están libres de errores significativos.

Los estados financieros del año anterior, que se muestran para efectos comparativos no fueron examinados por nuestra sociedad.

Una auditoría incluye la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del Juicio del auditor incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes sobre los Estados Financieros.

Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera en control interno relevante en la presentación razonable de los Estados Financieros para diseñar los procedimientos que sean apropiados en las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno.

Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables usados y la razonabilidad de los estados contables hecho por la gerencia, así como una evaluación de la presentación General de los Estados Financieros.

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

## OPINION

Es nuestra opinión, los estados financieros mencionados, presentan una **Visión Verdadera y Razonable de la Situación Financiera de BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA. Al 31 de Diciembre del 2013**, así como los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

28 de Marzo, 2014

Refrendado por:

*Manuel Rodolfo Romero Luyo*

HUAYNA GAMARRA Y ASOCIADOS S.A.

C.P.C. LEOPOLDO HUAYNA DELGADILLO  
DIRECTOR - GERENTE

.....  
C.P.C.C. Manuel Rodolfo ROMERO LUYO

Auditor

Matrícula 10560





**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA**  
**ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
 (Notas 1, 2 y 3)  
 (Expresado en Nuevos Soles)

	NOTAS	2013	2012		NOTAS	2013	2012
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	4	529.811	1.558.153	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	14	23.745	1.528.835
CUENTA POR COBRAR COMERCIAL (NETO)	5	85.217	530.192	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	12	288.162	789.602
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	6	66.610	335.911	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	13	461.340	433.670
ANTICIPOS	8	1.312.539	85.837	PROVISION POR BENEFICIO A LOS EMPLEADOS		109.817	91.342
INVENTARIOS	7	4.660.134	5.131.350	PASIVOS POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		323.147	200.664
ACTIVOS POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		245.686	120.606	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS			77.372
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	9	118.768	22.487	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.206.211</b>	<b>3.121.485</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>7.018.765</b>	<b>7.784.536</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				OTROS PASIVOS FINANCIEROS L.P.	14	3.763.946	130.011
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS				CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES L.P.			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (NETO)	10	154.789	185.447	OTRAS CUENTAS POR PAGAR L.P.		838.800	765.300
ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALIA	11	2.260	2.987	INGRESOS DIFERIDOS		187.421	2.868.319
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>157.049</b>	<b>188.434</b>	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS			
				<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.790.167</b>	<b>3.763.630</b>
				<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>5.996.378</b>	<b>6.885.115</b>
				<b>PATRIMONIO</b>	16		
				CAPITAL EMITIDO		876.021	724.551
				OTRAS RESERVAS DE CAPITAL		84.669	60.364
				RESULTADO ACUMULADO		218.746	302.940
				<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.179.436</b>	<b>1.087.855</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.175.814</b>	<b>7.972.970</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>7.175.814</b>	<b>7.972.970</b>

Las notas que se acompañan a los estados financieros forman parte integrantes de estos



**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DEDICIEMBRE DEL 2013**  
 (Notas 1, 2 y 3)  
 (Expresado en Nuevos Soles)

	NOTAS	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	17	7.548.974	7.390.297
COSTO DE VENTAS	18	-5.271.509	-5.309.767
GANANCIA (PERDIDA) BRUTA		2.277.465	2.080.530
GASTO DE VENTAS Y DISTRIBUCION		-19.984	-67.294
GASTO DE ADMINISTRACION		-1.240.123	-1.169.498
GANANCIA (PERDIDA) DE LA BAJA EN ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO			
OTROS INGRESOS OPERATIVOS		5.463	41.924
OTROS GASTOS OPERATIVOS			
OTRAS GANCIAS (PERDIDAS)			
GANANCIA (PERDIDA) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1.022.821	885.662
INGRESOS FINANCIEROS	19	101.279	262.865
GASTOS FINANCIEROS	19	-755.456	-604.592
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		368.644	543.935
GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		-125.594	-176.455
GANANCIA (PERDIDA) NETA DE OPERACIONES CONTINUADAS		243.050	367.480
GANANCIA (PERDIDA) PROCEDENTE DE OPERACIONES DISCONTINUADAS, NETA DE IMPUESTO A LAS GANCIAS			
GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		243.050	367.480

Las notas que se acompañan a los estados financieros forman parte integrantes de estos





**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012  
 (EXPRESADO EN NUEVOS SOLES)

	Capital Emitido	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
<b>Saldos al 01 de Enero del 2012</b>				
1. Ajuste de años anteriores:	86,129	23,616	184,752	294,497
2. Cambios en Políticas Contables	-	-	-	0
3. Corrección de Errores	-	-	-	0
4. Saldo Inicial Reexpresado	86,129	23,616	184,752	294,497
5. Cambios en Patrimonio:				
6. Resultado Integral:				
7. Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio	0	0	367,480	367,480
8. Otro Resultado Integral				
9. Resultado Integral Total del Ejercicio			367,480	367,480
10. Dividendos en Efectivo Declarados			(106,272)	-106,272
11. Emisión de Acciones				
12. Reducción de Capital				
13. Reducción o Amortización de Acciones de Inversión				
14. Incremento (Disminución) por otras Aportaciones de los Propietarios	397,500			397,500
15. Disminución (Incremento) por otras Distribuciones a los Propietarios				
16. Incremento (Disminución) por Cambios en la Participación de Subsidiarias que no impliquen Pérdidas de Control				
17. Incremento (Disminución) por Transacciones de Acciones en Cartera				
18. Incremento (Disminución) por Transferencia y Otros Cambios				
<b>Total de Cambios en Patrimonio</b>	240,922	36,748	(143,020)	134,650
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2012</b>	638,422	36,748	118,188	793,358
<b>Saldos al 01 de enero del 2013</b>	724,551	60,364	302,940	1,087,855
1. Ajuste de años anteriores:	724,551	60,364	302,940	1,087,855
2. Cambios en Políticas Contables				
3. Corrección de Errores				
4. Saldo Inicial Reexpresado	724,551	60,364	302,940	1,087,855
5. Cambios en Patrimonio:				
6. Resultado Integral:				
7. Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio			243,051	243,051
8. Otro Resultado Integral				
9. Resultado Integral Total del Ejercicio			243,051	243,051
10. Dividendos en Efectivo Declarados			(151,470)	-151,470.00
11. Emisión de Acciones				
12. Reducción de Capital				
13. Reducción o Amortización de Acciones de Inversión				
14. Incremento (Disminución) por otras Aportaciones de los Propietarios				
15. Disminución (Incremento) por otras Distribuciones a los Propietarios				
16. Incremento (Disminución) por Cambios en la Participación de Subsidiarias que no impliquen Pérdidas de Control				
17. Incremento (Disminución) por Transacciones de Acciones en Cartera				
18. Incremento (Disminución) por Transferencia y Otros Cambios	151,470	24,305	(175,775)	
<b>Total de Cambios en Patrimonio</b>	151,470	24,305	(84,191)	91,581
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2013</b>	876,021	84,669	218,746	1,179,436

Las notas que se acompañan a los estados financieros forman parte integrante de estos



**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**METODO INDIRECTO**  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013 Y 2012  
 (EN NUEVOS SOLES)

	NOTAS	2013	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad del Año		243,051	367,480
Ajustes para Concluir con la Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio con el Efectivo proveniente de las Actividades de Operación por:			
Gasto por Impuestos a las Ganancias		-2,597	63,358
Depreciación, Amortización y Agotamiento		36,523	4,440
(Aumento) Disminución de Cuentas por Cobrar Comerciales		-2,235,923	2,844,426
(Aumento) Disminución de Otras Cuentas por Cobrar (derivadas de las Actividades de Operación)		269,301	-42,509
(Aumento) Disminución en Inventarios		471,216	-3,512,601
(Aumento) Disminución en Gastos Pagados por Anticipado		-1,322,983	82,142
Aumento (Disminución) de Cuentas por Pagar Comerciales		3,233,666	-888,754
Aumento (Disminución) de Otras Cuentas por Pagar (derivadas de las Actividades de Operación)		-77,372	1,396,015
Aumento (Disminución) de Provisión por Beneficios a los Empleados		18,475	88,775
<b>Flujos de Efectivo y Equivalente al Efectivo Procedente de Actividades de Operación</b>		<b><u>633,357</u></b>	<b><u>402,772</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Compra de Propiedades, Planta y Equipo		-5,139	-90,563
Compra de Activos Intangibles			-1,581
<b>Flujos de Efectivo y Equivalente al Efectivo Procedente de Actividades de Inversión</b>		<b><u>-5,139</u></b>	<b><u>-92,144</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>			
Obtención de Préstamos de Corto Plazo		-1,505,090	214,275
Obtención de Préstamos de Largo Plazo			
<b>Pagos a (por):</b>			
Amortización o pago de Préstamos a Corto Plazo			
Amortización o pago de Préstamos a Largo Plazo			-154,500
Préstamos de Entidades Relacionadas			17,642
Pasivos por Arrendamiento Financiero			397,500
Recompra o Rescate de Acciones de la Entidad (Acciones en Cartera)			
Adquisición de Otras Participaciones en el Patrimonio			-106,272
Intereses y Rendimientos		-151,470	-106,272
Dividendos			
Impuestos a las Ganancias			
Otros Pagos de Efectivo Relativos a la Actividad de Financiación		0	0
<b>Flujos de Efectivo y Equivalente al Efectivo Procedente de Actividades de Financiación</b>		<b><u>-1,656,560</u></b>	<b><u>368,645</u></b>
<b>Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo, antes de las Variaciones en las Tasas de Cambio</b>		<b><u>-1,028,342</u></b>	<b><u>679,273</u></b>
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo		0	0
<b>Aumento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo</b>		<b><u>-1,028,342</u></b>	<b><u>679,273</u></b>
<b>Efectivo y Equivalente al Efectivo al Inicio del Ejercicio</b>		<b><u>1,558,153</u></b>	<b><u>878,880</u></b>
<b>Efectivo y Equivalente al Efectivo al Finalizar el Ejercicio</b>		<b><u>529,811</u></b>	<b><u>1,558,153</u></b>

Las notas que se acompañan a los estados financieros forman parte integrantes de estos



**BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2013 Y 31 DE DICIEMBRE 2012  
(EXPRESADO EN MILES DE NUEVOS SOLES)**

1. **ACTIVIDAD ECONOMICA DE LA EMPRESA:**

BRAJA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA (en adelante la compañía), fue constituida en la ciudad de Lima, distrito de Lince, en el mes de marzo del 2010 ante Notario Público LUIS ROY PARRAGA CORDERO, LA CUAL HA SIDO INSCRITA EN LA PARTIDA N° 12458193, TOMO / FICHA 0492 FOLIO, ASIENTO A0001 de la zona Registral LIMA SUNARP, Modificación parcial de Estatutos Aumento de Capital DICIEMBRE 2013 ante Notario Público CARLOS HERRERA CARRERA TOMO FICHA B0006 PARTIDA 12458193.

El principal objeto de la Empresa es dedicarse a las Actividades de Industria de la Construcción. La actividad principal de la Empresa es dedicarse a la industria de la construcción en general, tales como construcción de obras civiles, viviendas, edificios, hospitales, colegios, caminos, construcciones viales, portuarias, eléctricas, y afines, construcción en sistema drywall y techos acústicos, servicio de mantenimiento, reparación y remodelación de edificaciones construidos en cualquier sistema, celebrar contratos de construcción en calidad de contratistas generales, realizar prestaciones de servicios de construcción por parte de terceros o técnicos especiales, prestar servicios de corretaje y servicios inmobiliarios en general, realizar estudios, proyectos, así como la prestación de asesorías, servicios y consultorías en general; compra venta, distribución, representación y arrendamiento de bienes inmuebles en general y cualquier otro tipo de construcciones, supervisión de obras, trabajos de ingeniería, diseños, estructuras y maquetas; importación y exportación de materiales de la industria ferretera, maquinaria y herramientas en general para la construcción.

Así mismo, la sociedad podrá realizar todas las actividades directamente relacionadas, afines o conexas a las actividades empresariales descritas en el párrafo anterior.

**PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Así mismo se han seguido las mismas políticas contables y métodos de cálculo respecto a los Estados Financiero al 31 de Diciembre del 2012.

Los estados Financieros al 31 de diciembre del 2013, deben leerse conjuntamente con los Estados Financieros anuales al 31 de Diciembre del 2012.

2. **BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**a. Declaración de Cumplimiento**

"Los estados financieros al 31 de Diciembre 2013 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y sus interpretaciones emitidas por el "IFRS Interpretations Committee" ("IFRIC"), vigentes a la fecha".



#### **b. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Gerente General de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB.

#### **c. Bases de Medición**

Los Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad de la compañía y de acuerdo con el principio de costo histórico, a excepción de los instrumentos financieros, registrados a su valor razonable.

#### **d. Moneda funcional y moneda de presentación**

La Gerencia de la compañía ha definido el Nuevo Sol como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros.

#### **e. Estimaciones y Criterios Contables Significativos**

Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo con las circunstancias.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo en opinión de la gerencia, las estimaciones y supuestos aplicados por la compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las Estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden depreciación mobiliario y equipo, la provisión para el impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

#### **Compensación por Tiempo de Servicio**

La Empresa cuenta con personal dependiente, motivo por el cual registra provisión para beneficios sociales.

#### **f. Empresa en Marcha**

Como resultado de las actividades de financiamiento realizadas para la constitución del capital de trabajo, la compañía muestra una posición de liquidez, los activos corrientes cubren 5.82 veces los pasivos corrientes, margen que está dentro de las metas establecidas por la gerencia (no menor a 0.05 veces).

Las proyecciones y presupuestos de la compañía, que consideran los posibles cambios en el rendimiento del negocio, muestran que esta debería operar en el futuro previsible dentro de sus actuales niveles de financiamiento y operación.

Luego de efectuar las indagaciones pertinentes, los directores tienen la razonable expectativa de que la compañía tiene suficientes recursos para continuar sus operaciones en el futuro previsible.

En consecuencia la empresa mantiene las bases de la empresa en marcha.



### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables más importantes aplicadas para la preparación de los Estados Financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo está conformado por los saldos de depósitos en cuentas corrientes mantenidas por la compañía, se considera equivalente de efectivo las inversiones altamente liquidas a corto plazo, fácilmente convertibles a una cantidad conocida en efectivo y con vencimientos originales menores a tres meses.

#### b. Cuentas por cobrar -

Las cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal menos la estimación para perdidas de deterioro. La estimación por deterioro se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar y con los lineamientos de la gerencia.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Las pérdidas originadas por la provisión por cobranza dudosa son reconocidas en el estado de resultados integrales.

#### c. Inventarios -

Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, según sea menor.

La estimación por desvalorización es determinada en función a un análisis efectuado sobre las condiciones y la rotación de los inventarios. En el caso de los equipos averiados y aquellos que no tienen movimiento, se realiza una provisión en base a estudios técnicos de la gerencia que equivale a su saldo en libros. La estimación se registra con cargo a los resultados del ejercicio, en el cual se determina.

#### d. Propiedades, Planta y Equipo –

Se presenta al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento mobiliario y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo disponga la gerencia y, en el caso de activos calificables, los costos de financiamiento. El precio de la compra o el costo de construcción corresponden al importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregado para adquirir el activo.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial de un bien a este rubro, no serán reconocidos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo, tales costos se reconocerán en el resultado cuando se incurra en ellos. Los costos de mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes ("Reparaciones y Conservación" del elemento de Propiedades, Planta y Equipo)



Los Reemplazos importantes de ciertos componentes de este elemento, se reconocen como activos, a medida que sea probable que se obtengan beneficios económicos futuros derivados del mismo, y el costo puede ser medido confiablemente; dándose de baja el activo sustituido.

La depreciación de estos activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil. Las vidas útiles determinadas por rubro son como siguen:

Maquinaria y Equipo	5 años
Unidades de Transporte	5 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Cómputo	4 años

**e. Activos Intangibles –**

Se reconocen al costo de adquisición, conforme se vayan absorbiendo (amortización) se trasladan al gasto o costo.

**f. Gastos Pagados por Anticipado –**

Los gastos anticipados, corresponden a conceptos pagados por derechos comprometidos y que no se van a materializar totalmente durante un ejercicio contable, o que van a materializarse en el transcurso de un ejercicio.

Tales como las primas de seguros, alquileres, etc.

**g. Pasivos Financieros –**

Todos los pasivos financieros se reconocen en el Estado de Situación Financiera, inclusive los instrumentos financieros derivados, siempre que la empresa se convierta en parte obligada según contrato.

La medición de pasivos financieros es al valor razonable con cambios en resultados, así como los derivados que tengan la condición de pasivos.

Los demás pasivos financieros derivados que están vinculados y deben liquidarse mediante la entrega de instrumentos de patrimonios no cotizados y cuyo valor razonable no pueda determinarse confiablemente se medirá al costo amortizado, calculada con el método de tasa de interés efectiva.

La gerencia determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de Diciembre del 2013, la compañía solo mantiene pasivos en la categoría de otros pasivos financieros entre lo que destacan las cuentas préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales cuyas características y tratamiento se expone a continuación:

**Préstamos bancarios.**

Los préstamos bancarios se clasifican en el pasivo corriente a menos que el grupo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.



### **Cuentas por Pagar Comerciales.**

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios y se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe de realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen a su valor razonable y posteriormente se remiten a costo amortizado usando el método de interés de efectivo.

### **Administración de Riesgos Financieros.**

La empresa revelará información que permita a los usuarios de los EEFF, evaluar la naturaleza y el alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad esté expuesta al final del periodo sobre el que se informa.

La Gerencia de Administración y Finanzas se encarga de la administración de riesgos. La Gerencia de Administración y Finanzas identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

Tales riesgos pueden ser de Liquidez (si la empresa tiene dificultades para cumplir con obligaciones asociadas a instrumentos financieros), de Crédito (si una de las partes deja de cumplir sus obligaciones) y de Mercado (tipo de cambio, moneda extranjera, tasa de interés, otros riesgos de precio)

#### **Riesgos de Tipo de Cambio:**

Las actividades de la compañía y su endeudamiento en moneda extranjera la exponen a riesgos de fluctuación en los tipos de cambio del dólar americano, a fin de minimizar este riesgo, la empresa realiza esfuerzos para mantener una relación apropiada entre los activos y pasivos, así como los ingresos y egresos en moneda extranjera. (Tipo de cambio ponderativo) De ser el caso la empresa realizará operaciones de Forward con la finalidad de aminorar los riesgos asociados.

#### **Riesgos de Tasa de Interés:**

Los ingresos y los flujos de caja operativos de la empresa son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado debido a que sustancialmente la deuda de la empresa está sujeta a tasa fija. Solamente la deuda a corto plazo que corresponde a préstamos bancarios afecta a la fluctuación de tasa de interés.

#### **Riesgo de Crédito:**

El Riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en banco e instituciones financieras así como los créditos a clientes. La empresa evalúa el perfil crediticio del cliente tomando en consideración el historial del mismo.

#### **Riesgo de Liquidez:**

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas.



#### **h. Arrendamiento Financiero.**

Los arrendamientos de activos en los que la empresa asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondiente, neto de cargos financieros, se incluye en el rubro obligaciones financieras. El elemento de interés del costo financiero se trata como un costo de endeudamiento y se reconoce el gasto en resultados o se capitaliza durante el periodo del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada periodo. Las inversiones inmobiliarias reconocidas bajo arrendamiento financiero se miden a valor razonable.

#### **i. Provisiones –**

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para posibles pérdidas futuras.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos esperados a cancelar la obligación utilizando tasas de interés antes de impuestos que reflejen la actual evaluación del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los incrementos en la provisión debido al paso del tiempo se reconocen como gastos por interese en el estado de resultados integrales.

#### **j. Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos –**

La empresa reconoce como ingresos, el importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordado en el contrato y las modificaciones en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones.

- (a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- (b) La entidad no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado a la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
- (c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad.
- (d) Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- (e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos son valuados al valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir, tomando en cuenta las incertidumbres en esa fecha pudiendo modificarse (aumentar o disminuir) en los periodos siguientes.



Ingresos por servicios:

El reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias por referencial al grado de realización de una transacción se denomina método de porcentaje de realización, reconociéndose en los periodos contables en los cuales tiene lugar a la prestación del servicio.

La compañía reconoce los costos del contrato desde la fecha en que éste se convierte en firme, hasta el final de la ejecución de la obra. Reconociéndose así en el periodo en el que incurren. La compañía utiliza el método de porcentaje de realización, para determinar el monto apropiado que se debe reconocer en cierto periodo.

Se incluyen como parte del costo del contrato aquellos elementos del costo que puedan ser identificados por separado y medidos de manera confiable.

#### k. Impuesto a la Renta –

La Gerencia es de la opinión que no surgirán pasivos de importancia.

#### l. Impuesto General a las ventas –

La Gerencia es de la opinión que no surgirán pasivos de importancia.

### 4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
FONDO FIJO	-	348
CUENTAS CORRIENTES EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	529,811	1,555,430
CUENTAS DE AHORROS EN INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	2,375
<b>TOTAL</b>	<b>529,811</b>	<b>1,558,153</b>

Al 31 de Diciembre del 2013, BRAJA mantiene sus saldos en cuentas corrientes y de ahorros denominadas en nuevos soles y en dólares americanos en instituciones financieras locales.

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
VENTA DEPARTAMENTOS	85,217	504,716
VENTA ESTACIONAMIENTOS	0	25,476
<b>TOTAL</b>	<b>85,217</b>	<b>530,192</b>

Los saldos de cuentas por cobrar comerciales corresponden a facturas por cobrar por la venta de departamentos, son de vencimiento corriente y no devengan intereses.

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
CUENTAS POR COBRAR AL PERSONAL, ACCIONISTAS, DIRECTORES Y GERENTES	4,950	1,150
CUENTAS POR COBRAR TERCEROS	61,660	334,761
<b>TOTAL</b>	<b>66,610</b>	<b>335,911</b>

Cuentas por cobrar Terceros: comprende depósitos en garantía, y otra cuenta por cobrar por venta de un activo.

**7. INVENTARIOS**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
PRODUCTOS INMUEBLES EN PROCESO	4,212,543	5,066,545
MATERIAS PRIMAS PARA PRODUCTOS INMUEBLES	171,105	0
UNIDADES POR RECIBIR	276,486	64,805
<b>TOTAL</b>	<b>4,660,134</b>	<b>5,131,350</b>

a). PRODUCTOS INMUEBLES EN PROCESO	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
TERRENO COSTANERA 360 SAN MIGUEL - LIMA		17,060
TERRENO MANUEL SEOANE 216-220 PUEBLO LIBRE - LIMA	300,347	812,769
TERRENO FAUCETT 2007 BELLAVISTA - CALLAO	34,596	211,813
TERRENO SAN ISIDRO AV DEL PARQUE SUR 499-497	1,662,512	1,662,512
TERRENO PARQUE SAN MARTIN 250 - ANTES LTE134 PUEBLO LIBRE LIMA	3,069,090	3,069,090
(-) APLICADO AL COSTO	(854,002)	(706,699)
<b>TOTAL PRODUCTOS INMUEBLES EN PROCESO</b>	<b>4,212,543</b>	<b>5,066,545</b>

**Aplicación al Costo:** La compañía aplicó al costo de los terrenos, por el avance de obra de nuestros proyectos en construcción, tal como se detalla:

**2013**

Terreno Seoane 220, con un avance del 100%, se aplicó al costo	S/. 300,347
Terreno Faucett 2007, con un avance de 100%, se aplicó al costo	S/. 34,596
Terreno Laura Marie, con un avance de 45%, se aplicó al costo	S/. 519,059
	S/. 854,002



	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
b). MATERIAS PRIMAS PARA PRODUCTOS INMUEBLES		
MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION	171,105	-
TOTAL UNIDADES POR RECIBIR	171,105	-

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
c). UNIDADES POR RECIBIR		
ASCENSORES	276,486	64,805
TOTAL UNIDADES POR RECIBIR	276,486	64,805
TOTAL INVENTARIOS	4,660,134	5,131,350

#### 8. ANTICIPOS

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
SEGURO UNIDADES DE TRANSPORTE ME	13,156	18,459
OTROS GASTOS POR ANTICIPADO ME	1,299,383	67,378
TOTAL	1,312,539	85,837

Al 31 de Diciembre del 2013, la empresa ha incurrido en otros gastos pagados por anticipados en S/. 1,299,383 soles debido a contratos por conceptos de alquileres de maquinaria, edificaciones, subcontratos, así como otros servicios insumidos en la realización de nuestros proyectos de obra, tal como se detalla:

Obra Laura Marie : 779,629  
 Obra San Martin : 519,754  
 S/ 1,299,383

#### 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
INTERESES POR DEVENGAR ENTIDADES FINANCIERAS	99,020	22,487
INTERESES POR DEVENGAR SUNAT	19,748	
TOTAL	118,768	22,487

**10. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO**

Comprende lo siguiente:

	EN NUEVOS SOLES			
	SALDO AL 31.12.12	ADQUISICIONES	DEDUCCIONES	31.12.13
TERRENOS				
EDIFICACIONES				
MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE EXPLOTACION	18,358	2,818		21,176
UNIDADES DE TRANSPORTE	134,481	0		134,481
MUEBLES Y ENSERES	30,994	0		30,994
EQUIPOS DIVERSOS	2,351	2,322		4,673
EQUIPOS DE COMPUTO	13,198	0		13,198
VEHICULOS POR RECIBIR				0
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>199,382</b>	<b>5,139</b>	<b>-</b>	<b>204,521</b>

**DEPRECIACION, AMORTIZACION Y AGOTAMIENTO ACUMULADOS**

	EN NUEVOS SOLES			
	SALDO AL 31.12.12	ADICIONES	DEDUCCIONES	31.12.13
TERRENOS				
EDIFICACIONES				
MAQUINARIAS Y EQUIPOS DE EXPLOTACION	3,011		1,883	4,894
UNIDADES DE TRANSPORTE	2,241	26,896.7		29,138
MUEBLES Y ENSERES	4,626		3,099	7,725
EQUIPOS DIVERSOS	490		619	1,109
EQUIPOS DE COMPUTO	3,567		3,300	6,867
TRABAJOS EN CURSO				
<b>TOTAL</b>	<b>13,935</b>	<b>26,897</b>	<b>8,901</b>	<b>49,733</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	<b>185,447</b>	<b>-21,758</b>	<b>-8,901</b>	<b>154,789</b>

**11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
FACTURAS POR PAGAR	288,162	789,602
<b>TOTAL</b>	<b>288,162</b>	<b>789,602</b>



**12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
<b>CORRIENTE</b>		
CONTRATOS POR PAGAR TERRENO JARDINES VIRU	0	12,755
CONTRATOS POR PAGAR TERRENO SEOANE	461,340	420,915
<b>TOTAL CORRIENTE</b>	<b>461,340</b>	<b>433,670</b>
<b>NO CORRIENTE</b>		
En Nuevos Soles		
	31.12.13	31.12.12
CONTRATOS POR PAGAR TERRENO SAN MARTIN	838,800	765,300
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>838,800</b>	<b>765,300</b>

**ANEXO:**

**TERRENO SEOANE**, adquirido mediante contrato de compra - venta por un valor de \$355,000 miles de dólares americanos el cual se adeuda \$165,000 dólares americanos, que en moneda nacional equivale a S/461,340 soles. Este saldo será cancelado al finalizar el proyecto.

**TERRENO SAN MARTIN**, se adquirió mediante contrato de compra venta por un valor de \$1'177,500 dólares americanos del cual se adeuda \$300,000 dólares americanos, equivalente en S/.838,800 soles. El mismo será cancelado con una permuta (entrega de 2 departamentos) ambos valorizados en \$300,000 dólares americanos.

**13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
<b>CORRIENTE</b>		
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	23,745	23,745
PAGARE INTERBANK	-	1,505,090
<b>TOTAL CORRIENTE</b>	<b>23,745</b>	<b>1,528,835</b>
<b>NO CORRIENTE</b>		
En Nuevos Soles		
	31.12.13	31.12.12
ARRENDAMIENTO FINANCIERO	83,495	130,011
PAGARE BCP	3,680,451	-
<b>TOTAL NO CORRIENTE</b>	<b>3,763,946</b>	<b>130,011</b>

-*El arrendamiento financiero*, se debe a la adquisición de un vehículo Camioneta Rural DODGE, con Leasing Banco INTERBANK N°16807101, el mismo que será totalmente cancelado en Agosto del 2015.

-*Pagaré BCP*, se obtuvo un préstamo en calidad de pagaré por \$1,316,327 dólares americanos, equivalente a S/. 3,680,451 soles con el Banco de Crédito del Perú, el mismo que se debe al financiamiento de la ejecución de nuestro proyecto Laura Marie.

#### 14. INGRESOS DIFERIDOS

Comprende lo siguiente:

		<u>En Nuevos Soles</u>	
		<u>31.12.13</u>	<u>31.12.12</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES		187,421	2,868,319
<b>TOTAL</b>		<b>187,421</b>	<b>2,868,319</b>

Los ingresos diferidos, se deben a depósitos anticipados de nuestros clientes para la separación y/o cuotas iniciales por adquisición de departamentos de cada proyecto en construcción.

#### 15. PATRIMONIO

Comprende lo siguiente:

		<u>En Nuevos Soles</u>	
		<u>31.12.13</u>	<u>31.12.12</u>
CAPITAL SOCIAL		876,021	724,551
RESERVA LEGAL		60,364	60,364
RESULTADO ACUMULADO		243,051	302,940
<b>TOTAL</b>		<b>1,179,436</b>	<b>1,087,855</b>

#### **AUMENTO CAPITAL SOCIAL:**

Los socios acordaron por votación unánime aumentar el capital social de la empresa de S/725 miles de soles a S/876,021 soles, es decir un aumento de S/151,470 soles.

El aumento de capital se realizó por el siguiente concepto:

-**Capitalización de Utilidades 2012**, por el importe de S/151,470 soles.



**RESUMEN CAPITAL SOCIAL:**

DETALLE	FECHA	IMPORTE S/.
Aporte Inicial	09/03/2010	1,000.00
Aporte de capital	16/06/2010	85,129.00
Capitalización de Saldos Acreedores	19/01/2012	134,650.00
Capitalización Utilidades	24/07/2012	106,272.00
Aporte de Capital	05/09/2012	397,500.00
Capitalización Utilidades	09/12/2013	151,470.00
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>		<b>876,021.00</b>

- En el Estado de Cambio en el patrimonio neto, se refleja el aumento de Capital Emitido, en la partida de Incremento (Disminución) por Transferencia y Otros Cambios el importe de S/151,470 soles (El aumento de capital por capitalización de Utilidades por S/151,470 soles)

**RESULTADO ACUMULADO:**

DETALLE	S/.
PERDIDA AL 31 DICIEMBRE 2010	(27,792)
UTILIDAD AL 31 DICIEMBRE 2011	212,544
CAPITALIZACION UTILIDADES 2011	(106,272)
UTILIDAD AL 31 DE DICIEMBRE 2012	330,732
DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	(106,272)
DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	(151,470)
CAPITALIZACION UTILIDADES 2012	(151,470)
UTILIDAD AL 31 DE DICIEMBRE 2013	243,051
<b>RESULTADO ACUMULADO</b>	<b>243,051</b>

**16. VENTAS**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles			
	31.12.13	%	31.12.12	%
EDIFICIO COSTANERA		-	2,374,001	32
EDIFICIO SEOANE	736,726	10	3,858,095	52
EDIFICIO JARDINES VIRU	1,408,938	19	876,847.95	12
EDIFICIO LAURA MARIE	2,302,961	31	281,353.20	4
EDIFICIO SAN MARTIN	3,100,350.30	41		
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>7,548,974</b>	<b>100</b>	<b>7,390,297</b>	<b>100</b>

En el cuadro precedente se muestra las ventas obtenidas y su distribución porcentual por proyecto al 31 de Diciembre 2013.

**17. COSTO DE VENTAS**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
COSTOS DE LA CONSTRUCCION	1,006,389	947,473
COSTOS DE MATERIALES DIRECTOS	1,926,689	2,499,549
COSTOS DE PERSONAL	987,030	721,726
SUBCONTRATOS	1,199,519	926,901
COSTO MAQUINARIA Y EQUIPO	151,883	214,117
<b>TOTAL COSTO DE VENTAS</b>	<b>5,271,509</b>	<b>5,309,767</b>

Se describe la aplicación de los costos por cada proyecto:

	SEOANE	VIRU	LAURA MARIE	SAN MARTIN	TOTAL
Costo de Construcción	292,903	108,622	604,864	0	1,006,389
Costo de Materiales Directos	489,798	43,712	994,167	399,012	1,926,689
Costo de Personal	193,725	25,184	581,176	186,945	987,030
Subcontratos	312,833	199,431	563,099	124,155	1,199,519
Costo de maquinaria y Equipos	15,038	0	98,749	38,096	151,883
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>1,304,297</b>	<b>376,949</b>	<b>2,842,055</b>	<b>748,207</b>	<b>5,271,509</b>
<b>%</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>54</b>	<b>14</b>	<b>100</b>

**SUBCONTRATOS:**

Refiere a la tercerización de servicios como: alquiler de maquinarias y equipos de obra, y contratistas generales que desarrollan actividades especializadas en construcción.



**18. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

Comprende lo siguiente:

	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		
GANANCIAS POR DIFERENCIA DE CAMBIO	101,279	262,862
INTERESES GENERADOS EN CUENTA	0	2
<b>TOTAL INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>101,279</b>	<b>262,865</b>
	En Nuevos Soles	
	31.12.13	31.12.12
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
INTERESES DEVENGADOS	331,917	128,775
PERDIDA POR DIFERENCIA DE CAMBIO	423,539	437,529
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		38,288
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>755,456</b>	<b>604,592</b>