

INGEVEC S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años
terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011
e informe de los auditores independientes



INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de Diciembre de 2012 y 2011
Miles de pesos - M\$

El presente documento consta de:

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Estados de Resultados por Función Consolidados
- Estados de Resultados Integrales Consolidados
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Método Indirecto
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidados Método Directo Proforma
- Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
Ingevec S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Ingevec S.A. y Filiales, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y a los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. No auditamos los estados financieros de las sociedades indicadas en Notas 5 y 10, asociadas en las cuales existe influencia significativa sobre ellas, las cuales en su conjunto, bajo el método de participación representan una inversión total de M\$3.804.159 y una utilidad neta en los resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 de M\$114.493. Dichos estados financieros, fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los montos de dichas sociedades asociadas, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Sociedad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

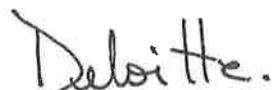
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

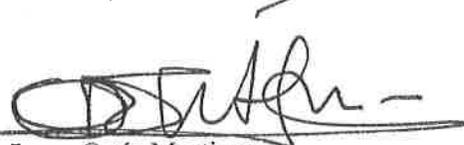
En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Los estados financieros de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2011 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 15 de febrero de 2012.



Marzo 6, 2013



Jorge Ortíz Martínez

RUT: 12.070.100-2

INGEVEC S.A. Y FILIALES

INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	Página Nº
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estados de Situación Financiera Consolidados	5
Estados de Resultados por Función Consolidados	7
Estados de Resultados Integrales Consolidados	8
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	9
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Método Indirecto	10
II NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ASPECTOS LEGALES DE LA SOCIEDAD	11
1.1 Constitución de la Sociedad	11
1.2 Rut de la Sociedad	11
1.3 Domicilio de la Sociedad	11
1.4 Objetivo de la Sociedad	11
1.5 Inscripción en el Registro de Valores	12
1.6 Segmentos de negocio	12
1.7 Otras consideraciones a revelar	12
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	12
2.1 Declaración de cumplimiento con normativa IFRS (NIIF):	12
2.2 Fecha de cierre del período que se informa	13
2.3 Período cubierto por los estados financieros	13
2.4 Moneda funcional y de presentación	14
2.5 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros	14
2.6 Reclasificación de partidas en los estados financieros	14
2.7 Nuevos pronunciamientos contables	14
2.8 Información a revelar sobre supuestos para la estimación de la incertidumbre	15
2.9 Cambios en estimaciones contables	16
2.10 Bases de Consolidación	16
2.11 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados	16
3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	18
3.1 Bases de preparación	18
3.2 Bases de conversión	18
3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	19
3.4 Activos financieros	19
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	20
3.6 Inventarios	20
3.7 Propiedad, Planta y Equipos	20
3.8 Propiedades de Inversión	21
3.9 Intangibles	21

INGEVEC S.A. Y FILIALES

3.10 Deterioro del valor de los activos	22
3.11 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación	22
3.12 Provisiones	23
3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	23
3.14 Reconocimiento de ingresos	23
3.15 Contratos de Construcción	24
3.16 Impuesto a la renta	25
3.17 Ganancia por acción	26
3.18 Estado de flujo de efectivo	26
3.19 Financiamiento mediante factoring y confirming	26
3.20 Estimaciones y juicios o criterios de la administración	27
3.21 Dividendo mínimo	27
3.22 Plusvalía	28
3.23 Beneficios a los empleados	28
3.24 Arrendamiento operativo	28
Nota N°	Página N°
4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	29
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	29
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31
7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	33
8. INVENTARIOS	38
9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	40
10. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	40
11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	42
12. PLUSVALÍA	43
13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	44
14. PROPIEDADES DE INVERSION	45
15. IMPUESTOS DIFERIDOS	46
16. FACTORES DE RIESGO	47
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	54
18. OPERACIONES DE FACTORING	66
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	68
20. PROVISIONES	71
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	71
22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	72
23. PATRIMONIO NETO	72
24. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	74
25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	77
26. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	77
27. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL	78

INGEVEC S.A. Y FILIALES

28.	COSTOS FINANCIEROS	78
29.	RESULTADO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	78
30.	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	79
31.	CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS	84
32.	MULTAS Y SANCIONES	90
33.	MEDIO AMBIENTE	91
34.	HECHOS POSTERIORES	91
35.	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (PROFORMA)	91

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	3.426.983	3.764.909
Otros activos financieros, corrientes	5	26	35.254
Otros activos no financieros, corrientes		162.622	81.768
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	32.310.453	14.705.011
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	2.084.391	1.733.562
Inventarios	8	26.680.542	15.818.951
Activos por impuestos, corrientes	9	1.402.950	562.901
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>66.067.967</u>	<u>36.702.356</u>
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	5	501.483	438.619
Total activos corrientes		<u>66.569.450</u>	<u>37.140.975</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes		100.767	120.280
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	5.3-10	8.499.440	4.897.358
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	814.263	830.157
Plusvalía	12	1.487.623	1.331.863
Propiedad, planta y equipo	13	2.244.449	1.251.283
Propiedades de inversión	14	145.000	-
Activos por impuestos diferidos	15	379.185	267.738
Total activos no corrientes		<u>13.670.727</u>	<u>8.698.679</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>80.240.177</u>	<u>45.839.654</u>

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 35 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	23.809.904	14.028.267
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	16.915.711	8.381.458
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7	2.915.032	1.505.041
Otras provisiones, corrientes	20	751.576	977.061
Pasivos por impuestos, corrientes	9	673.915	222.351
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	4.858.813	2.496.317
Total pasivos corrientes		49.924.951	27.610.495
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	3.007.336	4.184.622
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22	-	169.953
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7	728.885	681.304
Otras provisiones no corrientes	20	43.833	23.164
Pasivos por impuestos diferidos	15	307.489	232.060
Total pasivos no corrientes		4.087.543	5.291.103
Total pasivos		54.012.494	32.901.598
PATRIMONIO			
Capital emitido	23	23.417.195	11.195.067
Otras reservas		273.129	-
Ganancias acumuladas		2.537.351	1.741.830
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		26.227.675	12.936.897
Participaciones no controladoras		8	1.159
Patrimonio total		26.227.683	12.938.056
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		80.240.177	45.839.654

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 35 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	125.595.985	105.621.668
Costo de ventas		(117.428.677)	(97.191.196)
Ganancia Bruta		8.167.308	8.430.472
Otros ingresos, por función		563.978	734.951
Gastos de administración y ventas		(6.335.200)	(5.322.804)
Otros gastos, por función		(329.063)	(452.797)
Ingresos financieros		221.067	86.605
Costos financieros	28	(494.505)	(648.340)
Participación en las ganancias de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	10	109.589	17.929
Resultados por unidades de reajuste		153.420	69.895
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		2.056.594	2.915.911
Gasto por impuesto a las ganancias	29	(209.061)	(427.278)
GANANCIA		1.847.533	2.488.633
GANANCIA ATRIBUIBLE A:			
Los propietarios de la controladora		1.847.532	2.488.328
Participaciones no controladoras		1	305
TOTAL GANANCIA		1.847.533	2.488.633

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 35 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia	1.847.533	2.488.633
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	1.847.533	2.488.633
Gasto por impuesto a las ganancias		
Resultado integral atribuible a:		
Los propietarios de la controladora	1.847.532	2.488.328
Participaciones no controladoras	1	305
Resultado integral total	1.847.533	2.488.633

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 35 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2012	11.195.067	-	1.741.830	12.936.897	1.159	12.938.056
Dividendos definitivos	-	-	(497.750)	(497.750)	-	(497.750)
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(554.261)	(554.261)	-	(554.261)
Emisión de patrimonio	12.222.128	-	-	12.222.128	-	12.222.128
Ganancia del ejercicio	-	-	1.847.532	1.847.532	1	1.847.533
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (disminución)	-	273.129	-	273.129	(1.152)	271.977
Total cambios en el patrimonio	12.222.128	273.129	795.521	13.290.778	(1.151)	13.289.627
Saldo Final al 31.12.2012	23.417.195	273.129	2.537.351	26.227.675	8	26.227.683

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2011	3.592.741	4.792.792	4.127.063	12.512.596	1.577.433	14.090.029
Dividendos definitivos	-	-	(1.317.529)	(1.317.529)	-	(1.317.529)
Emisión de patrimonio	7.602.326	(4.792.792)	(2.809.534)	-	-	-
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(746.498)	(746.498)	-	(746.498)
Ganancia del ejercicio	-	-	2.488.328	2.488.328	305	2.488.633
Otro incremento (disminución)	-	-	-	-	(1.576.579)	(1.576.579)
Total cambios en el patrimonio	7.602.326	(4.792.792)	(2.385.233)	424.301	(1.576.274)	(1.151.973)
Saldo Final al 31.12.2011	11.195.067	-	1.741.830	12.936.897	1.159	12.938.056

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 35 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS MÉTODO INDIRECTO
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)**

	Nota Nº	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ganancia		1.847.533	2.488.633
<u>Ajustes por conciliación de ganancias:</u>			
Ajustes por gastos por impuesto a las ganancias		209.061	427.278
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios		(6.926.141)	(2.636.048)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		(17.613.563)	(5.907.836)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar		(2.594.271)	(582.948)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial		11.653.148	2.209.213
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar		4.468.760	1.224.507
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		443.534	353.723
Ajustes por provisiones		-	(1.386.037)
Ajustes por pérdida (ganancia) de inversión en asociadas		(109.589)	(17.929)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		-	(149.151)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación		(8.621.528)	(3.976.595)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Compras de propiedad, planta y equipos		(992.938)	(696.309)
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(3.061.990)	(3.020.886)
Compras de activos intangibles		-	(58.223)
Dividendos recibidos		2.118.767	-
Intereses recibidos		64.003	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(4.789.054)	2.850.104
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión		(6.661.212)	(925.314)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		28.627.987	12.828.452
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		285.909	2.998.581
Importes procedentes de la emisión de acciones		12.222.128	-
Pagos de préstamos		(22.851.743)	(6.993.756)
Intereses pagados		(112.409)	-
Dividendos pagados		(1.244.248)	(1.317.529)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(1.982.810)	681.304
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación		14.944.814	8.197.052
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		(337.926)	3.295.143
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		3.764.909	469.766
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		3.426.983	3.764.909

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 35 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)**

1. ASPECTOS LEGALES DE LA SOCIEDAD

1.1 Constitución de la Sociedad

Ingevec S.A. fue constituida como sociedad anónima por Escritura Pública de fecha 25 de marzo de 2008 otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha.

1.2 Rut de la Sociedad

El Rut de Ingevec S.A. es 76.016.541-7

1.3 Domicilio de la Sociedad

El domicilio de Ingevec S.A. es Cerro El Plomo 5680, Piso 14, Comuna de Las Condes, Santiago de Chile.

1.4 Objetivo de la Sociedad

El objetivo de la Sociedad es la formación y participación en todo tipo de sociedades, comunidades, asociaciones y proyectos de inversión, especialmente y sin que implique limitación, en aquellos relacionados con las áreas de la ingeniería, construcción, y de negocios inmobiliarios, pudiendo adquirir y enajenar todo tipo de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales; la prestación de servicios profesionales y asesorías técnicas en las áreas de la ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización y otras señaladas con los rubros relacionados y en general, la celebración de cualquier acto o contrato y el desarrollo de cualquier actividad relacionada directa o indirectamente con los objetivos anteriores.

Ingevec S.A. se encuentra actualmente inscrita en el registro de valores que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros desde el 07 de Junio de 2011 bajo el número de inscripción 1077.

La Sociedad desarrolla el negocio de Ingeniería y Construcción principalmente a través de su filial Constructora Ingevec S.A., cuyo objeto social es el estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios y urbanizaciones, la construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de viviendas, edificios, obras civiles y otras; el estudio y desarrollo de proyectos de arquitectura e ingeniería de cualquier clase, la prestación de servicios profesionales, asesorías y consultorías que digan relación con los rubros indicados precedentemente.

La Sociedad desarrolla el negocio inmobiliario principalmente a través de su filial Progesta FIP, en quien se encuentra una parte importante de los proyectos terminados. Los proyectos que están empezando se encuentran valorizados en la empresa Progesta Inmobiliaria Spa.

1.5 Inscripción en el Registro de Valores

Ingevec S.A. se encuentra actualmente inscrita en el registro de valores que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros desde el 07 de Junio de 2011 bajo el número de inscripción 1077.

1.6 Segmentos de negocio

El grupo ha definido dos segmentos de negocios: Ingeniería y Construcción e Inmobiliario.

La Sociedad desarrolla el negocio de Ingeniería y Construcción principalmente a través de su filial Constructora Ingevec S.A., cuyo objeto social es el estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios y urbanizaciones, la construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de viviendas, edificios, obras civiles y otras; el estudio y desarrollo de proyectos de arquitectura e ingeniería de cualquier clase, la prestación de servicios profesionales, asesorías y consultorías que digan relación con los rubros indicados precedentemente.

La Sociedad desarrolla el negocio inmobiliario principalmente a través de su filial Progesta FIP, en quien se encuentra una parte importante de los proyectos terminados. Los proyectos que están empezando se encuentran valorizados en la empresa Progesta Inmobiliaria Spa.

1.7 Otras consideraciones a revelar

Los accionistas controladores de Ingevec S.A. de acuerdo al pacto por actuación conjunta suscrito con fecha 29 de marzo de 2011 son las sociedades: Inversiones y Asesorías Marara Ltda., Asesorías e Inversiones Santo Domingo Ltda., Inversiones Los Cipreses Ltda., Asesorías e Inversiones La Aurora Ltda., Asesorías e Inversiones Los Lirios Ltda., Inversiones y Asesorías Génesis Ltda., Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda. y Asesorías e Inversiones Desarrollos del Maipo Ltda.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento con normativa IFRS (NIIF):

Los estados financieros de Ingevec S.A. y Filiales correspondientes al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes a esa fecha y emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos

de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y Filiales.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011; los estados de resultados, de patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 adjuntos, también han sido preparados de acuerdo a NIIF, siendo los principios y criterios contables aplicados consistentes con los utilizados para el período terminado al 31 de diciembre de 2012.

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota N°3.20.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 se han efectuado reclasificaciones menores para facilitar su comparación con el período terminado al 31 de diciembre de 2012. Estas reclasificaciones no modifican el resultado ni el patrimonio del período anterior.

Los Estados financieros fueron aprobados por el directorio con fecha 06 de marzo de 2013.

2.2 Fecha de cierre del período que se informa

La fecha del estado de situación financiera, corresponde al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.

2.3 Período cubierto por los estados financieros

La fecha del estado de situación financiera y las clases de activos, pasivos y patrimonio, corresponde al período terminado al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011.

La fecha de los estados complementarios corresponde al período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

La fecha de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo corresponde al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2011.

Los estados de resultados integrales y las clases de los estados de resultados corresponden al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2011.

2.4 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo Ingevec se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que cada entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Ingevec y Filiales.

2.5 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros

La información es presentada en pesos chilenos y ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

2.6 Reclasificación de partidas en los estados financieros

La Sociedad ha efectuado reclasificaciones de partidas en los estados financieros presentados a diciembre de 2012. El rubro "costos financieros" se presenta depurado de los intereses financieros asociados a proyectos en construcción (financiamiento). El monto correspondiente se presenta en el rubro "Costo de Ventas".

2.7 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 01 de enero de 2012 y siguientes:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
IFRS 9 Instrumentos Financieros Clasificación y Medición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015.
IFRS 7 Instrumentos financieros información a revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
IAS 12 Impuestos a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IFRS 11 Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IFRS 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IFRS 13 Valor justo	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IAS 1 Presentación de estados financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio 2012
IAS 19 Beneficios a los empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
IAS 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
IAS 32 Instrumentos financieros: Presentación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2014

La Administración de la Sociedad está evaluando el impacto de la IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 e IFRS 13 en la fecha de su aplicación efectiva. La administración estima que el resto de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados de Ingevec S.A. en el periodo de su aplicación inicial.

2.8 Información a revelar sobre supuestos para la estimación de la incertidumbre

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Ingevec S.A. y Filiales, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones realizadas por la Gerencia General de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- Reconocimiento de ingresos por contratos de construcción por el método del grado de avance.
- La evaluación de existencia de pérdidas por deterioro sobre el valor de activos.
- La vida útil de las propiedades, plantas y equipos.
- El valor residual de propiedad, planta y equipos.
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- La estimación de valores sobre activos y plusvalía generada en combinaciones de negocios.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

2.9 Cambios en estimaciones contables

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad y sus filiales no tienen cambios en estimaciones contables.

2.10 Bases de Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y las sociedades controladas por la Sociedad (Filiales). Se posee control cuando la Sociedad tiene el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una sociedad de manera tal de obtener beneficios de sus actividades.

Filiales: Una filial es una entidad sobre la cual la Sociedad tiene el control de regir las políticas operativas y financieras para obtener beneficios a partir de sus actividades. Los estados financieros consolidados incluyen todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de la Sociedad y sus Filiales después de eliminar los saldos y transacciones intercompañía.

La inversión sobre las filiales, se incluyen en los Estados Financieros Consolidados y Estado de Resultados desde la fecha efectiva en que se adquiere el control sobre las mismas y hasta la fecha efectiva de enajenación o cesación de control.

El valor patrimonial de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades filiales consolidadas se presenta, en los rubros "Patrimonio neto; participaciones minoritarias" en el Estado Consolidado de Situación Financiera y "Ganancia atribuible a participación minoritaria" en el Estado Consolidado de Resultados Integrales.

Se consideran sociedades de control conjunto aquellas en las que el control se logra en base al acuerdo con otros accionistas o conjuntamente con ellos. La Sociedad reconoce su participación en las entidades controladas en forma conjunta aplicando la consolidación proporcional.

Todos los saldos y transacciones entre entidades relacionadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

2.11 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados

Las filiales y sociedades de control conjunto, con su porcentaje de participación, que se incluyen en estos estados financieros son las siguientes:

Subsidiarias	Rut	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
				al 31.12.2012			al 31.12.2011		
				Direc.	Indir.	Total	Direc.	Indir.	Total
Capacitación Apoquindo Ltda.	76.236.010-1	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Asesorías y Gestión Spa	(1) 76.021.924-k	Chile	CLP	-	100	100	100	-	100

Subsidiarias	Rut	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
				al 31.12.2012			al 31.12.2011		
				Direc.	Indir.	Total	Direc.	Indir.	Total
Progesta Fondo de Inversión Privado	76.037.993-k	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Progestión S.A	96.624.820-3	Chile	CLP	0,17	99,83	100	0,17	99,83	100
Progestión Asesorías S.A	76.028.724-5	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Inmobiliaria Ingevec S.A	(1) 76.457.080-4	Chile	CLP	41,37	58,63	100	30	70	100
Progesta Inmobiliaria Spa.	76.145.123-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria San Nicolás	76.145.117-0	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Constructora Ingevec S.A	89.853.600-9	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	100
Ingeniería y construcción Incobal Ltda.	96.544.580-3	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	87.889.500-2	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Inmobiliaria San Nicolás Norte SpA (*)	76.209.105-4	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia La Serena SpA (*)	76.231.871-7	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Calama SpA (*)	76.231.874-1	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA	76.151.111-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Chillan SpA	(1) 76.164.524-2	Chile	CLP	-	-	-	-	100	100
Inmobiliaria Linares Plaza SpA (*)	76.211.069-5	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	76.164.532-3	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA	76.149.746-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Curicó SpA	76.151.116-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos SpA (**)	76.164.519-6	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inpro SpA	76.095.802-6	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Volksbath SpA	76.101.912-0	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Consortio DLP Ingevec	76.080.697-8	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Inversiones y Rentas Ingevec Spa	(1) 76.127.176-8	Chile	CLP	-	100	100	100	-	100
Constructora DLP Ingevec	76.001.620-9	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2011 las siguientes sociedades se presentaban bajo el nombre de Progesta Inmobiliaria SPA, dado que esta última las consolida. Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA, Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA, Inmobiliaria Inicia Curicó SpA, Inmobiliaria Inicia Linares SpA (**), Inmobiliaria Chillan SpA e Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA.

(*) Sociedades creadas durante el año 2012

(**) Con fecha 18 de mayo de 2012, Inmobiliaria Inicia Linares SpA cambió su razón social a Inmobiliaria Inicia Chillán Dos SpA.

(1) En Junta Extraordinaria de Accionistas de Constructora Ingevec S.A. de fecha 7 de Mayo de 2012, se aprueba un aumento de capital en el cual el accionista Ingevec S.A. pagó una porción de su aporte mediante el aporte en dominio de 6.000.000 de acciones de Asesorías y Gestión SpA, equivalente al 100% de esta sociedad. En Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Ingevec de fecha 11 de Mayo de 2012, se aprueba un aumento de capital en el cual Constructora Ingevec S.A. renuncia a suscribir parte de las acciones que le corresponden por opción preferente, suscribiéndolas finalmente Ingevec S.A. Adicionalmente, el accionista Ingevec S.A. pagó una porción de su aporte mediante el aporte en dominio de 100.000 de acciones de Inversiones y Rentas SpA, equivalente al 100% de esta sociedad. La sociedad Inmobiliaria Chillan SpA fue disuelta en el ejercicio 2012, no tuvo operaciones durante el ejercicio 2012.

Negocios conjuntos y Coligadas o asociadas:

Negocio conjunto es un acuerdo contractual por medio del cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto.

Asociadas son todas las entidades sobre las que la sociedad matriz ejerce influencia significativa pero no tiene control. Esto, generalmente, surge de una participación entre un 20% y un 50% de los derechos a voto.

El grupo Ingevec reconoce su participación en negocios conjuntos y asociadas utilizando el método de la participación. De acuerdo a este método; las inversiones en negocios conjuntos y coligadas o asociadas se reconocen inicialmente al costo, posteriormente su valor libros se incrementa o disminuye para reconocer la porción que le corresponde al grupo Ingevec en el resultado del ejercicio obtenido por el negocio conjunto o la asociada, después de la fecha de adquisición.

En el caso de los Negocios Conjuntos, el saldo de dichas inversiones se presenta en el rubro "Otros Activos Financieros, no corrientes".

3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

Los principales criterios contables aplicados en la elaboración de los estados financieros adjuntos, han sido los siguientes:

3.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de Ingevec S.A. y Filiales han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los períodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

3.2 Bases de conversión

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre:

	31.12.2012	31.12.2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03
Dólar	479,96	468,15

Las "Unidades de Fomento" (UF) al igual que el Dólar (US\$), son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem "Resultados por unidades de reajuste".

3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este rubro del estado de situación consolidado se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que tienen un bajo riesgo de cambios de su valor.

3.4 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial y registra la baja de dichos activos del estado consolidado de situación financiera cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si se transfiere a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

- **Préstamos y cuentas a cobrar:** Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para aquellos activos con vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha de presentación del balance, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo para los cuales la administración de la Sociedad tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance, los cuales se clasifican como activos corrientes.

- **Activos financieros no corrientes disponibles para la venta:** Los activos financieros no corrientes son aquéllos que la administración ha definido liquidar a través de la venta, la cual se espera materializar con una alta probabilidad dentro de un plazo no superior a 12 meses.

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores, que cumpliéndose de forma copulativa, señalan que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconocen como partidas al haber de "costos de venta".

3.6 Inventarios

Los inventarios se valoran al costo de adquisición o valor neto de realización si éste es inferior.

Las inversiones en bienes raíces se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción de los inmuebles, según corresponda y su valor neto realizable.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado, menos los gastos de venta correspondientes. En aquellos casos en que el valor neto realizable es menor al costo de construcción se realizará una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados.

El costo de construcción de las inversiones inmobiliarias incluye los costos de terrenos, diseño, otros costos directos y gastos directos relacionados, además de los costos por intereses en el caso que se cumpla con las condiciones para ser designados como activos.

3.7 Propiedad, Planta y Equipos

Las Propiedades, Plantas y Equipos se valoran a su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se registran directamente en resultados como costo del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad, en base al resultado de las pruebas de deterioro considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Las Propiedades, Plantas y Equipos, neto en su caso del valor residual del mismo, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos. La vida útil estimada se revisa periódicamente y si procede, se ajusta en forma prospectiva.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de Propiedades, Plantas y Equipos se reconocen como resultados del ejercicio y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El detalle de las vidas útiles aplicadas en el rubro propiedades, plantas y equipos es el siguiente:

Clases de Propiedades, Plantas y Equipos:	Meses de vida útil estimada
Instalaciones fijas y accesorios	84
Maquinarias	72
Activos en leasing	60
Otras propiedades, planta y equipos	60

3.8 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por el arriendo de estos o para generar plusvalía. Originalmente estas partidas se valorizan al costo de adquisición.

Las valorizaciones posteriores de estas propiedades se realizarán a través del método del valor razonable (fair value).

3.9 Intangibles

Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas dependiendo de la naturaleza del servicio que presta.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por Ingevec S.A. y Filiales, en su etapa de desarrollo y que es probable que vayan a generar beneficios económicos futuros, se reconocen como activos intangibles. Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales. Estos programas informáticos se clasifican como activos intangibles con vida útil indefinida, y se valorizan a sus costos menos-cualquier pérdida por deterioro. Estos activos se someten a pruebas de deterioro anualmente.

La plusvalía (menor valor de inversión) representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial coligada adquirida en la fecha de la inversión. La plusvalía relacionada con aumento en participación de filiales se incluye en activos intangibles. La plusvalía generada en adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en empresas relacionadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor junto con el saldo total de la coligada. La plusvalía reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de la plusvalía relacionada con la entidad enajenada.

3.10 Deterioro del valor de los activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes.

Independientemente de lo señalado en el párrafo anterior en el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado plusvalías compradas o activos intangibles con una vida útil indefinida el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio.

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos el costo necesario para su venta y el valor en uso, entendiendo por éste el valor actual de los flujos de caja futuros estimados. Para el cálculo del valor de recuperación de las propiedades, plantas y equipos, de la plusvalía comprada, y del activo intangible, el valor en uso es el criterio utilizado por la Sociedad en prácticamente la totalidad

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Gerencia de la Sociedad sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estos flujos se descuentan para calcular su valor actual a una tasa que recoge el costo de capital del negocio. Para su cálculo se tiene en cuenta el costo actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio.

En el caso de que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro “Pérdida por Deterioro” del estado de resultados integral.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable. En el caso de la plusvalía comprada, los ajustes contables que se hubieran realizado no son reversibles.

3.11 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación

Las participaciones en asociadas sobre las que la Sociedad posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en las que Ingevec S.A. y Filiales posee una participación superior al 20%.

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio neto que representa la participación de Ingevec S.A. y Filiales en su capital, una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con la sociedad, más las plusvalías que se hayan generado en la adquisición de la Sociedad (Plusvalía comprada).

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación a cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista el compromiso por parte de Ingevec S.A. y Filiales de reponer la situación patrimonial de la Sociedad, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación y los resultados obtenidos por las mismas, que corresponden a Ingevec S.A. y Filiales conforme a su participación, se registran en el rubro "Participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de participación".

3.12 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo monto y momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas, bonos promocionales y descuentos.

La Sociedad reconoce sus ingresos por la venta de bienes de acuerdo a la NIC 18 cuando ; el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad; se han transferido las ventajas y riesgos significativos derivados de la propiedad de los bienes; la Sociedad no conserva para sí misma influencia en la gestión o control de los bienes; los costos incurridos o por incurrir pueden ser cuantificados con

fiabilidad; y es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad.

La Sociedad reconoce sus ingresos por la prestación de servicios de acuerdo a la NIC 18 cuando; el importe de los mismos se puedan medir con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad; el grado de terminación de la transacción a la fecha de balance se puede medir con fiabilidad; y los costos incurridos y por incurrir en la prestación puedan ser cuantificados con fiabilidad a la fecha de balance.

Las filiales que desarrollan el negocio inmobiliario reconocen como ingresos solo aquellos bienes cuya venta ha sido formalizada con escritura pública.

3.15 Contratos de Construcción

Los costos de los contratos se reconocen cuando se incurren en ellos, son parte del costo del contrato aquellos costos directos, costos indirectos atribuibles a la actividad del contrato y costos específicamente cargables al cliente, así como también se incluyen eventualmente costos por asegurar el contrato y costos financieros relacionados con contratos específicos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato, los ingresos del contrato incluyen ingresos acordados inicialmente y variaciones en el contrato de construcción y pagos adicionales por incentivos. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

La Sociedad registra los ingresos de contratos por construcción de acuerdo al método del grado de avance, reconociendo la parte de los ingresos totales que se encuentran facturados y previamente aprobados por el mandante de acuerdo a un programa de avance y facturación que se incluye en los respectivos contratos, este proceso está en directa relación con el progreso de la actividad de cada contrato. Para efectos de conocer el grado de avance de cada obra se efectúan inspecciones técnicas por parte del mandante. Por otra parte, para aquellas obras que se encuentran ejecutadas y aun no facturadas, se reconoce la provisión de ingreso por el avance físico, realizado, aprobado por el mandante y no facturado a la fecha de cierre de los Estados Financieros, activada bajo el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Se reconocen en el Estado Consolidado de Resultados todos los costos relacionados directamente con el grado de avance reconocido como ingresos. Esto implicará que los materiales no incorporados a la obra y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro (trabajo en proceso), no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

La Sociedad presenta como un activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos

(menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluye en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

La Sociedad presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costos incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas).

En caso de producirse incumplimientos en la ejecución de contratos de construcción se reconocerán, los costos asociados, en la proyección de resultados de las respectivas obras. Por otro lado, en caso de que se aplicaran multas estas se reconocerán mediante una provisión de costos.

Los materiales no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como Inventarios y/o Pagos anticipados respectivamente.

3.16 Impuesto a la renta

El resultado por impuesto a la renta del año, se determina sobre la base de la legislación vigente como la suma del impuesto corriente de las sociedades y resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del periodo, una vez aplicados los agregados y deducciones que tributariamente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos tributarios, tanto por pérdidas tributarias como por deducciones. Las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base tributaria y otros eventos que generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo, que se calculan utilizando las tasas impositivas que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los impuestos diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocio, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

3.17 Ganancia por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia neta del período atribuible a la Sociedad Matriz y el número medio ponderado de acciones ordinarios de la misma en circulación durante dicho período.

3.18 Estado de flujo de efectivo

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja y equivalente de efectivo realizados durante el ejercicio, determinados por el método indirecto. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- **Flujos de efectivo** - Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación** - Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión** - Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento** - Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

La Superintendencia de Valores y Seguros a través de la Circular 2058 de fecha 3 de Febrero de 2012 estableció que a partir de los estados financieros al 31 de Marzo de 2013, todas las entidades inscritas en el Registro de Valores y en el Registro Especial de Entidades Informantes, con excepción de las Compañías de Seguros, deberán reportar el Estado de Flujos de Efectivo de las actividades de operación, mediante el método Directo y estableció que las sociedades que hasta la fecha han presentado el estado de flujos mediante el método indirecto, deberán presentar adicionalmente a la presentación de los estados financieros al 30 de septiembre de 2012 y hasta la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, un estado de Flujos de efectivo usando el método directo, en la modalidad proforma, no comparativo. El mencionado estado de flujo ha sido preparado de acuerdo a la base proforma requerida por la mencionada Circular y considerando lo establecido en la NIC 7 incluida en las Normas internacionales de Información Financiera.

3.19 Financiamiento mediante factoring y confirming

Tanto el factoring y el confirming se utilizan como formas de financiamiento en el área de Ingeniería y construcción, los cuales se sustentan en contratos celebrados con entidades bancarias y se presentan como "otros pasivos financieros, corrientes".

En el caso que el factoring son con responsabilidad, la filial asume la responsabilidad de la solvencia financiera presente y futura del mandante deudor.

La modalidad puede ser sin responsabilidad, en el cual la filial no se hace responsable de la solvencia financiera presente ni futura del mandante deudor.

3.20 Estimaciones y juicios o criterios de la administración

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Ingevec S.A. y Subsidiarias efectúan estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

a.- Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.

Ingevec S.A. evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N° 12. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso.

b.- Estimación provisión grado de avance.

Ingevec S.A. y Subsidiarias utiliza en las empresas constructoras el método del grado de avance físico de sus contratos de construcción. El método de reconocimiento de ingresos requiere que Ingevec S.A. estime los servicios prestados a la fecha como una proporción del total de servicios que serán entregados

c.- Estimación provisión garantía legal.

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Ingevec S.A. y filiales constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

Esta provisión está constituida directamente en las inmobiliarias relacionadas que han iniciado su proceso de escrituración.

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la compañía por las unidades vendidas.

3.21 Dividendo mínimo

El artículo N°79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas

acumuladas provenientes de períodos anteriores. Al cierre de cada período se determina el monto de la obligación con los accionistas, neta de los dividendos provisorios que se hayan aprobado en el curso del año, y se registra contablemente en el rubro “Otros pasivos no financieros corrientes” con cargo a una cuenta incluida en el Patrimonio Neto denominada “Utilidad acumulada”, en consideración al cálculo del 30% de las utilidades líquidas. Los dividendos provisorios y definitivos, se registran como menor Patrimonio Neto en el momento de su aprobación por el órgano competente, que en el primer caso normalmente es el Directorio de la Sociedad, mientras que en el segundo la responsabilidad recae en la Junta General de Accionistas.

3.22 Plusvalía

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial/coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total del importe en la coligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

3.23 Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo del derecho, de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 (Beneficios del Personal).

3.24 Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Al cierre de los presentes estados financieros el Grupo Ingevec posee arriendos operativos que principalmente corresponden a arriendos de activos necesarios para el desarrollo de operaciones.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo

	31.12.2012				31.12.2011			
	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total
Efectivo en caja	-	38.099	-	38.099	-	-	-	-
Saldos en Bancos	19.259	2.120.107	1.076.579	3.215.945	2.732.014	530.230	472.829	3.735.073
Fondo Fijo	-	630	3.625	4.255	-	-	2.350	2.350
Fondos Mutuos	-	1.033	138.456	139.489	-	-	-	-
Depósitos a plazo	-	29.195	-	29.195	-	27.486	-	27.486
	19.259	2.189.064	1.218.660	3.426.983	2.732.014	557.716	475.179	3.764.909

El efectivo y equivalentes al efectivo no tienen restricciones de disponibilidad.

Los fondos mutuos y depósitos a plazos corresponden a inversiones menores a 90 días y en renta fija.

Todo el efectivo y equivalentes de efectivo tienen como tipo de moneda el peso chileno.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Activos financieros a valor razonable

Al 31 de diciembre de 2012 existen activos financieros correspondientes a inversiones en Fondos Mutuos mayores a 90 días por M\$ 26. Al 31 de diciembre de 2011 el monto fue de M\$ 35.254.

Detalle Fondos mutuos por segmentos

	31.12.2012				31.12.2011			
	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total
BanChile Inv.	-	-	-	-	-	983	-	983
Banco Chile	-	-	26	26	-	-	2.916	2.916
Santander	-	-	-	-	-	-	31.355	31.355
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	26	26	-	983	34.271	35.254

Los instrumentos financieros que han sido contabilizados a valor razonable en los presentes estados financieros, han sido registrados en base a las metodologías previstas en NIC 39.

Los valores razonables de los fondos mutuos señalados son comercializados en un mercado activo y su valor justo lo determina el valor de la cuota del fondo mutuo a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

5.2 Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde a participación en Inmobiliaria El Parque S.A. por M\$ 501.483 (M\$ 438.619 al 31 de diciembre de 2011) cuyo principal activo se encuentra disponible para la venta.

5.3 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Corresponden a cuotas de Fondos de Inversión Privados y en negocios conjuntos por Participación en Proyectos Inmobiliarios.

Participación en Negocios Conjuntos	31.12.2012	31.12.2011
Inmobiliarios:	M\$	M\$
Inmobiliaria Alborada 2 S.A.	947.238	333.353
Inmobiliaria San Andrés S.A.	321.860	314.945
Inmobiliaria Alborada 4 S.A.	-	146.042
Inmobiliaria Alborada 3 S.A.	120.639	115.903
Alcance S.A. (*)	1.429.402	1.055.267
Inmobiliaria Los Carrera (*)	346.084	153.036
Inmobiliaria Los Paltos (*)	45.165	26.516
Inmobiliaria Oasis del Loa (*)	212.992	89.772
Inmobiliaria Núcleo Copayapu (*)	343.993	-
Inmobiliaria Condell Capital (*)	424.838	-
Soc. Inmobiliaria Santa Ana	1.097.026	-
Subtotal	5.289.237	2.234.834
Cuotas en Fondo de Inversión Privado:		
Fip Colon 5001	194.397	1.235.052
Fip Portales	898.417	846.312
Subtotal	1.092.814	2.081.364
Total	6.382.051	4.316.198

(*) Al 31 de diciembre de 2012, los estados financieros de estas sociedades fueron auditados por otros auditores.

Al 31 de diciembre de 2012 se presentan las cuentas por cobrar separadas de la inversión, lo que para efecto de presentación ha significado una reclasificación en los saldos al 31 de diciembre de 2011 de inversión en asociadas (Nota 10) a otros activos financieros no corrientes.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro por segmentos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>			
Deudores comerciales	28.865.164	1.292.809	30.157.973
Documentos por cobrar	323.768	112.735	436.503
Otras cuentas por cobrar	469.660	1.246.317	1.715.977
Total deudores comerciales	29.658.592	2.651.861	32.310.453

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>			
Deudores comerciales	10.726.152	2.095.860	12.822.012
Documentos por cobrar	264.608	113.947	378.555
Otras cuentas por cobrar	1.411.778	92.666	1.504.444
Total deudores comerciales	12.402.538	2.302.473	14.705.011

Los saldos incluidos en este rubro, en general, no devengan intereses.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no hay indicadores de deterioro que den origen a una provisión de incobrabilidad importantes sobre el saldo de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.

Los plazos de vencimiento de los estados de pago facturados y deudores comerciales inmobiliarios al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2012

Morosidad	SEGMENTO	
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$
Al día	28.418.276	1.292.809
1 a 30 días	290.379	-
31 a 90 días	43.521	-
91 a 365 días	107.849	-
Sobre a 365 días	5.139	-
TOTAL	28.865.164	1.292.809

Al 31 de diciembre de 2011

Morosidad	SEGMENTO	
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$
Al día	10.632.601	2.095.860
1 a 30 días	53.125	-
31 a 90 días	28.812	-
91 a 365 días	10.766	-
Sobre a 365 días	848	-
TOTAL	10.726.152	2.095.860

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no deteriorados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

Deudores por ventas vencidos y no pagados	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	333.900	77.179
Con vencimiento entre tres y seis meses	98.677	10.398
Con vencimiento entre seis y doce meses	9.172	5.815
Con vencimiento mayor a doce meses	5.139	848
Total	446.888	94.240

Información por especialidad segmento Ingeniería y Construcción

Deudores comerciales		
Áreas de Negocios	dic-12	dic-11
Montaje Industrial	-	-
Edificación y Obras Civiles	28.865.164	10.726.152
Otras especialidades	-	-
Proyectos Internacionales	-	-
TOTAL	28.865.164	10.726.152

El valor justo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no difiere de manera significativa de los saldos presentados en los estados financieros.

6.1 Análisis deudores comerciales sector construcción

La composición del segmento construcción al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

	31.12.2012	31.12.2011
Análisis segmento construcción	M\$	M\$
Facturas por cobrar por contratos de construcción (*)	10.584.903	2.753.845
Facturas por emitir según metodología grado de avance (*)	17.746.926	11.549.104
Anticipo por contrato de construcción (*)	(6.822.163)	(7.071.396)
Retenciones por contrato de construcción (*)	6.558.758	3.133.322
Deudores comerciales constructora	28.068.424	10.364.875
Otros deudores comerciales del rubro construcción	796.740	361.277
Subtotal deudores comerciales	28.865.164	10.726.152
Fondos por rendir	234.493	257.246
Anticipos importaciones	62.956	-
Otros documentos por cobrar	26.319	7.362
Subtotal documentos por cobrar	323.768	264.608
Letras de cambio Hotelera Luz S.A.	82.154	1.215.280
Prestamos al personal	54.099	196.498
Otras cuentas por cobrar	333.407	-
Subtotal otras cuentas por cobrar	469.660	1.411.778
Total deudores comerciales segmento construcción	29.658.592	12.402.538

(*) Datos correspondientes a Constructora Ingevec S.A.

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en el artículo 89 de la Ley 18.046, sobre Sociedades Anónimas. No existen deudas de dudoso cobro ni garantías asociadas relativas a saldos pendientes de transacción con partes relacionadas.

Se mantienen los siguientes saldos por cobrar y por pagar a entidades relacionadas:

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente.

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
76.076.098-6	Alcance S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	316.141	670.821
76.085.634-7	Colon FIP	Chile	Cta. en participación	(1) (2)	CLP	1.250	1.944
76.085.628-2	Portales FIP	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	7.749	-
76.612.050-4	Inmobiliaria Alborada 2 S.A.	Chile	Asociada	(2)	CLP	2.072	-
80.207.900-1	Constructora Claro Vicuña Valenzuela	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	101.599	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	45.386	-
87.717.500-6	Constructora DLP Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	174.602	7.487
99.530.300-0	Inmobiliaria Bulnes Correa S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	18.615	17.045
96.751.090-4	Inmobiliaria El Parque S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	15.451	61.451
96.916.350-0	Inmobiliaria Max S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	-	39.534
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	44.289	54.754
88.481.800-1	Inmobiliaria Icafal Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	285	270.338
76.092.721-K	Inversiones Las Condesas Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	1.065
76.092.717-1	Inversiones San Vicente Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	1.065
76.200.278-7	Inmobiliaria Núcleo Copayapu	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	145.587	-
76.174.454-2	Inmobiliaria Oasis del Loa	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	662.234	-
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipí SpA	Chile	Asociada	(1) (2)	CLP	206.999	-
96.854.570-1	Max S.A.	Chile	Asociada	(2)	CLP	34.504	109.672
96.752.300-9	Recreal S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	-	10.979
79.114.948-2	Inmobiliaria San Andrés S.A.	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	188.023	484.560
59.159.510-5	PT Modular Concept GmbH	Alemania	Co participante	(1)	CLP	119.605	2.847
Total						2.084.391	1.733.562

(1) Corresponden a "Estados de Pago" por cobrar, producto de transacciones comerciales propias del giro normal del negocio de la sociedad.

(2) Corresponden a traspasos de fondos en cuenta corriente los cuales no devengan intereses.

b) Cuentas por pagar corrientes

El detalle de las cuentas por pagar a entidades relacionadas es el siguiente:

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
76.092.721-K	Inversiones Las Condesas Ltda.	Chile	Indirecta	Eº de Pago	CLP	150.544	117.815
76.092.717-1	Inversiones San Vicente Ltda.	Chile	Indirecta	Eº de Pago	CLP	150.544	117.815
96.854.570-1	Max S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	-	-
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Chile	Cta. en particip.	Eº de Pago	CLP	236.277	-
76.137.426-5	Inmobiliaria Los Carrera S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	101.675	-
99.538.120-6	Inmob. Núcleo Orella S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	175.548	-
59.159.510-5	PT Modular Concept GmbH	Alemania	Co partícipe	Cta. particip.	CLP	2.523	6.410
87.717.500-6	Constructora DLP Ltda.	Chile	Indirecta	Cta. corriente	CLP	142.821	250.861
79.114.948-2	Inmob. y Const. San Andrés SA	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	-	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	62.371	-
80.207.900-1	Constructora Claro Vicuña Valenzuela	Chile	Cta. en particip.	Eº de Pago	CLP	714.373	-
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipí SpA	Chile	Asociada	Participación	CLP	202.753	-
76.085.628-2	Portales FIP	Chile	Cta. en particip.	Cta. por pagar	CLP	100	-
96.513.310-0	Constructora Inarco S.A.	Chile	Indirecta	Cta. particip.	CLP	583.198	-
88.481.800-1	Inmobiliaria Icafal Ltda.	Chile	Indirecta	Cta. corriente	CLP	-	265.642
Sub Total						2.522.727	758.543
Dividendos Grupo Controlador						392.305	746.498
Total Cuentas por pagar corrientes						2.915.032	1.505.041

c) Cuentas por pagar no corrientes

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Moneda	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
96.777.900-3	Inv. y Asesorías Nueva Italia S.A.	Chile	Indirecta	CLP	293.238	274.095
78.489.900-4	Inv. y Asesorías Marara Ltda.	Chile	Accionista	CLP	185.353	173.254
78.540.370-3	Inversiones Los Cipreses Ltda.	Chile	Accionista	CLP	130.418	121.905
78.973.810-8	Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	Chile	Accionista	CLP	59.938	56.025
78.793.830-2	Inversiones y Asesorías Projecta Ltda.	Chile	Accionista	CLP	59.938	56.025
Total					728.885	681.304

d) Transacciones

El detalle de las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son:

Transacciones al 31 de diciembre de 2012

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2012 M\$
79.114.948-2	Inmob. y Const. San Andrés SA	San Andres	3.146.305	(386.151)	(55.618)	2.704.536
76.127.571-2	Solsticio Inmobiliaria S.A.	Arturo Prat	3.356.456	(446.356)	126.572	3.036.672
76.168.245-8	Equinoxio SpA	Equinoxio	2.169.312	739.260	(86.200)	2.822.372
99.538.120-6	Inmob. Núcleo Orella S.A.	Manuel Orella	1.962.965	714.761	(196.296)	2.481.430
76.944.990-6	Puerto Capital Inmob. S.A.	Vicente Huidobro	332	49.426	-	49.758
76.612.050-4	Inmobiliaria Alborada 2 S.A.	Vicente Huidobro	1.076.186	456.850	(45.441)	1.487.595
76.174.454-2	Inmobiliaria Oasis del Loa	Exc. El Loa	662.234	-	-	662.234
76.137.426-5	Inmob. Los Carrera de Copiapó	Joaquín Vallejo	1.099.737	437.392	(47.640)	1.489.489
76.159.525-3	Inmob. Condell Capital	Condell	896.470	685.555	(28.365)	1.553.660
76.085.634-7	Colon FIP	Post venta	19.095	-	-	19.095
76.150.172-0	Vicuña Mackenna SpA	Post venta	7.708	-	-	7.708
96.854.570-1	Max S.A.	Post venta	24.146	-	-	24.146
76.944.990-6	Puerto Capital Inmob. S.A.	Post venta	63.263	-	-	63.263
99.588.830-0	Inmobiliaria Bahía Leones 2 S.A.	Post venta	10	-	-	10
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipl SpA	Hotel Copiapó	328.333	105.950	(15.616)	418.667
76.085.628-2	Portales FIP	Post venta	110	-	-	110
76.085.634-7	Colon FIP	Colon 5001	9.873	-	-	9.873
76.187.219-2	Soc. Inmob Santa Ana SpA	Catedral	1.292.968	818.441	(25.290)	2.086.119
76.085.628-2	Portales FIP	Portales	37.021	-	-	37.021
Total			16.152.524	3.175.128	(373.894)	18.953.758

Rut	Entidad	Transacción	Importes M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2012 M\$
78.489.900-4	Inv. y Asesorías Marara Ltda.	Asesorías	5.710	-	-	5.710
78.540.370-3	Inversiones los Cipreses Ltda.	Asesorías	5.710	-	-	5.710
78.506.960-9	Asesorías e Inv. Santo Domingo Ltda.	Asesorías	5.710	-	-	5.710
Total			17.130	-	-	17.130

Transacciones al 31 de diciembre de 2011

Rut	Entidad	Obra	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2011 M\$
76.076.098-6	Alcance S.A.	Luna Capital	1.940.992	(257.562)	(224.279)	1.459.151
76.076.098-6	Alcance S.A.	Arturo Prat	3.260.141	446.356	126.763	3.833.260
76.085.634-7	Colon FIP	Colon 5001	1.679.736	(225.398)	-	1.454.338
96.854.570-1	Max S.A.	Post Venta	77.142	-	-	77.142
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Post Venta	56.615	-	-	56.615
79.114.948-2	Inmobiliaria San Andrés	San Andrés	2.247.707	(235.548)	157.032	2.169.191
99.528.520-7	Inmobiliaria Bahía Tigres S.A.	Post Venta	(1.681)	-	-	(1.681)
99.588.830-0	Inmobiliaria Bahía Leones 2 S.A.	Post Venta	10.529	-	-	10.529
Total			9.271.181	(272.152)	59.516	9.058.545

Debido a la renuncia del Sr. Eugenio Besa Jocelyn-Holt como director de la sociedad ya no existe la denominación de empresa relacionada con Morales, Besa y Compañía Limitada.

e) Directorio y Gerencia de la Sociedad.

Ingevec S.A., de acuerdo a la última modificación de los estatutos aprobada en la junta extraordinaria de accionistas celebrada el día 23 de marzo de 2011, es administrada por un Directorio compuesto por 7 miembros, los cuales permanecen por un periodo de 3 años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

Con motivo de la renuncia del director Sr. Eugenio Besa Jocelyn-Holt al directorio de Ingevec S.A., se procedió, en la junta de accionistas celebrada el día 05 de marzo de 2012, a renovar completamente el directorio, quedando conformado por los siguientes señores:

Rut	Nombre	Cargo
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Presidente
6.640.456-0	Francisco Courbis Grez	Director
6.598.958-1	José Bustamante Bezanilla	Director
8.620.355-3	Enrique Dibarrart Urzúa	Director
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Director
7.421.632-3	Gonzalo Sierralta Orezolli	Director
7.068.597-3	Ricardo Balocchi Huerta	Director

Con fecha 05 de Diciembre de 2012 el Sr. Enrique Besa Jocelyn Holt renuncia como Gerente General de Ingevec S.A., sucediéndolo en el cargo el Sr. Rodrigo Gonzalez Yutronic. En esa misma fecha el Sr. Francisco Vial Bezanilla renuncia como Presidente del directorio de Ingevec pasando a ser director de la misma. El Sr. Enrique Besa Jocelyn Holt asume como nuevo Presidente del directorio de Ingevec S.A.

Cuentas por cobrar y pagar

No existen saldos pendientes por cobrar y pagar entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia del Grupo.

Otras transacciones.

No existen transacciones entre la Sociedad y sus Directores y Gerencia del Grupo.

Retribución del Directorio.

De acuerdo a lo acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de marzo de 2011, los Directores de la Sociedad tendrán como única retribución por su asistencia a sesiones de Directorio, una dieta equivalente a 50 Unidades de Fomento por sesión a la que asistan.

Las dietas percibidas por los miembros del directorio al 31 de diciembre de 2012 se detallan a continuación:

Nº	Cargo	31.12.2012 M\$
1	Presidente	13.899
6	Directores	84.534
Total		98.433

Gastos en asesoría del Directorio:

Al 31 de diciembre de 2012 el Directorio no ha realizado gastos en asesorías; al 31 de diciembre de 2011 el monto fue de M\$ 2.184.

Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Directores:

La Sociedad no ha constituido garantías a favor de los Directores.

f) Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia por categoría

Personal Clave de Gerencia	31.12.2012	31.12.2011
Ejecutivos claves incluidos	37	28
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, salarios	3.454.860	2.309.716
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, honorarios de administradores	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, correcciones de valor y beneficios no monetarios	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, beneficios a corto plazo para empleados	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, beneficios post-empleo	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, otros beneficios a largo plazo	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, beneficios por terminación	57.208	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, pagos basados en acciones	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, otros	-	-
Total remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia	3.512.068	2.309.716

Garantías constituidas por la Sociedad a favor de la Gerencia del grupo:

No existen garantías constituidas por la Sociedad a favor de la Gerencia del Grupo.

8. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Inventarios		
Bienes raíces urbanos edificados (a)	8.317.018	3.342.248
Bienes raíces urbanos proyectos (b)	15.956.990	10.680.880
Materiales de Construcción	2.406.534	1.795.823
Total	26.680.542	15.818.951

a) Bienes raíces urbanos – Edificios (inventarios)

El detalle de los bienes raíces urbanos edificados es el siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Proyecto		
Edificio Bellavista	348.627	1.015.009
Edificio Macul	166.511	869.318
Edificio Salesianos 3ª etapa	2.180	70.106
Edificio Salesianos 4ª etapa	60.309	193.503
Edificio Salesianos 5ª etapa	883.380	-
Edificio Alcalde P. Alarcón	60.540	99.329
San Nicolás-Chiloé	221.977	1.212.280
Chillán 1ª Etapa	3.156.052	-
Curicó 1ª Etapa	3.417.442	-
Utilidad realizada (no realizada)	-	(117.297)
Total	8.317.018	3.342.248

b) Bienes raíces urbanos – Terrenos y Proyectos (inventarios)

El detalle de los bienes raíces urbanos proyectos es el siguiente:

Proyecto	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Salesianos 5ª etapa	-	1.876.188
Chillán 1ª Etapa	-	2.513.833
Chillán 2ª Etapa	415.686	77.937
Chillán 3ª Etapa	-	148.799
Macul 2ª etapa	3.645.868	1.279.355
Los Ángeles	1.456.424	1.162.553
San Felipe	2.209.851	652.095
Rancagua	532.178	-
Curicó 1ª Etapa	-	2.882.112
Curicó 2ª Etapa	653.180	-
Curicó 3ª Etapa	668.797	-
Curicó 4ª Etapa	691.469	-
Cuesta Colorada	-	48.041
Linares Plaza	711.404	-
La Serena	828.529	-
Calama	144.981	-
San Nicolas Norte	2.272.165	-
Calama 2	1.663.545	-
Otros proyectos menores	62.913	39.967
Total	15.956.990	10.680.880
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
El costo de inventarios reconocidos como gasto durante el período corresponde a:	7.605.442	7.305.414

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen reversiones dadas por liquidaciones y reversos.

No se ha efectuado provisión por deterioro de inventarios para los períodos presentados.

En todos aquellos bienes raíces que tienen crédito bancario existen hipotecas como garantía.

- Capitalización de intereses:

La Sociedad y sus filiales activan los costos de financiamiento de los proyectos inmobiliarios que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del proyecto inmobiliario como parte de los

costos de dicho activo. Dichos gastos son registrados en resultado en la medida que dichos proyectos sean vendidos a terceros.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los costos por intereses capitalizados ascienden a M\$572.588 y M\$224.305 respectivamente.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Activos por impuestos corrientes

	31.12.2012	31.12.2011
Detalle	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	620.684	57.708
IVA Crédito Fiscal	32.898	10.454
Otros impuestos por recuperar	245.159	342.976
Crédito Sence	504.209	151.763
Total	1.402.950	562.901

b) Pasivos por impuestos corrientes

	31.12.2012	31.12.2011
Detalle	M\$	M\$
IVA retenido a terceros	462.060	2.256
Otros impuestos por pagar	211.855	220.095
Total	673.915	222.351

10. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

a) Detalle de inversión en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2012

Identificación	Pais de origen	Moneda	% partici	Saldo al 31.12.2011	Adiciones (Deducciones)	Participación pérdida/ganancia	Dividendos recibidos	Ajustes (1)	Inversión al 31.12.12
Inmobiliaria Max S.A.	Chile	CLP	19,89	495.571	-	58.175	(285.190)	30	268.586
Alcance S.A.	Chile	CLP	31,74	10.075	-	74.870	(71.596)	(691)	12.658
Max S.A.	Chile	CLP	25,00	-	-	(880)	-	880	-
Inm. Los Carrera de Copiapó S.A.	Chile	CLP	23,08	-	-	(16.268)	-	16.268	-
Inm. Los Paltos de Vallenar S.A.	Chile	CLP	13,85	-	-	(1.350)	-	1.350	-
Inm. Oasis del Loa S.A.	Chile	CLP	13,70	-	-	(2.028)	-	2.028	-
Inm. Desarrollo Norte FIP	Chile	CLP	25,00	75.514	129.544	5.642	-	-	210.700
Inm. Núcleo Copayapu	Chile	CLP	21,21	-	-	(3.755)	-	3.755	-
Inmobiliaria Santa Ana SPA	Chile	CLP	34,38	-	78.187	(2.203)	-	887	76.871
Inm. Condell Capital S.A.	Chile	CLP	30,00	-	-	(3.578)	-	3.578	-
Inm. San Diego Equinoxio FIP	Chile	CLP	40,00	-	506.383	3.665	-	(307)	509.741
Inmobiliaria Colipi SPA	Chile	CLP	50,00	-	1.041.534	(2.701)	-	-	1.038.833
Total				581.160	1.755.648	109.589	(356.786)	27.778	2.117.389

(*) Los dividendos recibidos no han sido flujo y corresponden a reinversión en Alcance S.A.

(1) Corresponde a ajuste por presentación y/o por monto de inversión sobre asociada con patrimonio negativo, el cual se presenta en provisiones no corrientes.

Al 31 de diciembre de 2011

Identificación	País de origen	Moneda	% partici	Saldo al 31.12.2010	Adiciones (Deducciones)	Participación pérdida/ganancia	Dividendos recibidos	Ajustes (1)	Inversión al 31.12.11
Inmobiliaria Max S.A.	Chile	CLP	19,89	803.050	(260.884)	53.411	(100.006)	-	495.571
Alcance S.A.	Chile	CLP	31,74	111.615	-	(22.546)	(78.994)	-	10.075
Max S.A.	Chile	CLP	25,00	-	-	(2.092)	(11.043)	13.135	-
Inm. Los Carrera de Copiapó S.A.	Chile	CLP	23,08	-	1.237	(7.996)	-	6.759	-
Inm. Los Paltos de ValLENAR S.A.	Chile	CLP	13,85	-	1.252	(1.457)	-	205	-
Inm. Oasls del Loa S.A.	Chile	CLP	13,70	-	1.860	(2.503)	-	643	-
Inm. Desarrollo Norte FIP	Chile	CLP	25,00	-	74.402	1.112	-	-	75.514
Total				914.665	(182.133)	17.929	(190.043)	20.742	581.160

Corresponde a ajuste por presentación de monto de inversión sobre asociada con patrimonio negativo, el cual se presenta en provisiones no corrientes.

(1)

b) Información financiera resumida de asociadas.

Al 31 de diciembre de 2012

Identificación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio M\$
Inmobiliaria Max S.A.	170.919	4.946.620	3.767.178	-	1.350.361
Alcance S.A.	1.673.062	5.890.849	2.996.190	4.527.840	39.881
Max S.A.	26.594	-	80.200	12.139	65.745
Inm. Los Carrera de Copiapó S.A.	655.764	1.645.158	2.359.577	38.844	97.499
Inm. Los Paltos de ValLENAR S.A.	83.735	520.635	608.556	-	4.186
Inm. Oasis del Loa S.A.	64.704	2.286.536	2.352.192	-	952
Inm. Desarrollo Norte FIP	10.203	857.580	1.058	23.927	842.798
Inm. Núcleo Copayapu S.A.	851.134	2.201.399	1.432.784	1.624.254	4.505
Inmob Santa Ana SPA	5.083.532	-	2.122.158	2.737.782	223.592
Inm. Condell Capital S.A.	33.090	2.680.844	1.217.008	1.507.689	10.763
Inm. San Diego Equinoxio FIP	58.925	1.286.429	30.273	40.729	1.274.352
Inmobiliaria Colipl SPA	523.191	1.898.300	343.825	-	2.077.666

Al 31 de diciembre de 2011

Identificación	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio M\$
Inmobiliaria Max S.A.	119.766	5.865.233	793.975	2.699.465	2.491.559
Alcance S.A.	1.664.724	1.816.334	686.786	2.762.529	31.743
Max S.A.	28.693	30.564	126.403	-	67.146
Inm. Los Carrera de Copiapó S.A.	82.838	553.837	686	665.268	29.279
Inm. Los Paltos de ValLENAR S.A.	41.932	424.004	275.962	191.458	1.484
Inmob. Oasis del Loa S.A.	322.916	1.522.341	1.194.683	655.270	4.696
Inm. Desarrollo Norte FIP	-	302.054	-	-	302.054

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALÍA

a) Activos intangibles

	31.12.2012	31.12.2011
Activo intangible neto	M\$	M\$
Programas informáticos	755.447	755.447
Otros activos intangibles	58.816	74.710
Total	814.263	830.157

	31.12.2012	31.12.2011
Activo intangible bruto	M\$	M\$
Programas informáticos	755.447	755.447
Otros activos intangibles	208.972	190.111
Total	964.419	945.558

	31.12.2012	31.12.2011
Amortización acumulada y deterioro	M\$	M\$
Programas informáticos	-	-
Otros activos intangibles	(150.156)	(115.401)
Total	(150.156)	(115.401)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 Ingevec S.A. y Filiales no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre activos intangibles.

b) Vidas útiles

- **Programas Informáticos:** Corresponde al desarrollo de plataforma de un programa informático único e identificable controlado por Ingevec S.A. y Filiales. Los costos directos de desarrollo incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales. Se ha considerado una vida útil indefinida, debido a que no existe un límite previsible del período por el cual el activo genere entradas de flujo de efectivos.

c) Reconciliación de cambios en activos intangibles

Movimientos en activos intangibles:

<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>	Programas informáticos	Otros activos intangibles
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2012	755.447	74.710
Adiciones	-	18.860
Amortización y deterioro	-	(34.754)
Total al 31.12.2012	755.447	58.816

<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>	Programas informáticos	Otros activos intangibles
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2011	755.447	31.598
Adiciones	-	58.223
Amortización y deterioro	-	(15.111)
Total al 31.12.2011	755.447	74.710

12. PLUSVALÍA

a) El detalle de la plusvalía es el siguiente:

Inversionista	Detalle	<u>31.12.2012</u>	<u>31.1</u>
		M\$	M\$
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Compras cuotas Progesta FIP	1.331.863	1.331.863
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Alborada 2	155.760	-
Total		1.487.623	1.331.863

b) Reconciliación de cambios en plusvalía:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.1</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial del período	1.331.863	339.541
Adiciones	155.760	992.322
Deterioro (menos)	-	-
Total	1.487.623	1.331.863

El aumento de la plusvalía por M\$ 155.760, corresponde al resultado de la transacción que se realizó por la baja en la inversión de Alborada 4 y la cual fue reinvertida un aumento de participación en Alborada 2.

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de flujos de caja atribuible a las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se encuentra asignada la plusvalía; la administración ha concluido en base a la información disponible al 31 de diciembre de 2012 que no existen evidencias de deterioro en la recuperabilidad del valor de estos activos.

13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) La composición del rubro es la siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
Clases de propiedades, plantas y equipos neto	M\$	M\$
Instalaciones fijas y accesorios	1.097.514	389.913
Maquinarias	544.604	250.049
Activos en leasing	581.468	590.407
Otras propiedades, planta y equipos	20.863	20.914
Total	2.244.449	1.251.283

	31.12.2012	31.12.2011
Clases de propiedades, plantas y equipos bruto	M\$	M\$
Instalaciones fijas y accesorios	1.528.393	926.053
Maquinarias	1.577.184	602.855
Activos en leasing	687.902	1.181.885
Otras propiedades, planta y equipos	58.115	45.797
Total	3.851.594	2.756.590

	31.12.2012	31.12.2011
Depreciación Acumulada de Propiedades, Plantas y Equipos	M\$	M\$
Instalaciones fijas y accesorios	(430.879)	(536.140)
Maquinarias	(1.032.580)	(352.806)
Activos en leasing	(106.434)	(591.478)
Otras propiedades, planta y equipos	(37.252)	(24.883)
Total	(1.607.145)	(1.505.307)

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre propiedades, planta y equipos, excepto por los arriendos financieros.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen propiedades, planta y equipos que se encuentren temporalmente fuera de uso.

Por la naturaleza de los negocios de Ingevec S.A. y Filiales, en el valor de los activos no se considera al momento de su reconocimiento inicial una estimación por costo de desmantelamiento, retiro o rehabilitación.

b) Reconciliación de cambios en propiedad, planta y equipos

<u>Movimientos año 2012:</u>	Instalaciones fijas y			
	accesorios	Maquinarias	Activos en leasing	Otras PPE
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial neto al 01.01.2012	389.913	250.049	590.407	20.914
Reclasificación	(1.939)	157.692	(157.692)	1.939
Adiciones	899.741	497.970	315.369	4.885
Bajas	(49.502)	(246.988)	(19.529)	-
Gasto por depreciación	(140.699)	(114.119)	(147.087)	(6.875)
Total	1.097.514	544.604	581.468	20.863

<u>Movimientos año 2011:</u>	Instalaciones fijas			
	y accesorios	Maquinarias	Activos en leasing	Otras PPE
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial neto al 01.01.2011	137.345	44.068	702.483	9.620
Adiciones	327.799	300.531	327.470	20.342
Bajas	-	(3.156)	(276.607)	-
Gasto por depreciación	(75.231)	(91.394)	(162.939)	(9.048)
Total	389.913	250.049	590.407	20.914

14. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión se valorizan originalmente a su valor de costo. Cuando existan indicios del cambio de su valor se realizarán tasaciones y/o valoración con el fin de obtener su valor razonable. Al final de cada período de 12 meses se realizarán tasaciones. El método de reconocimiento al cierre de los períodos considera el valor razonable.

	31.12.2012
	M\$
Saldo Inicial, Neto	-
Adiciones	83.409
Ganancias por ajustes al valor razonable	61.591
Saldo final neto	145.000

- Al 31 de diciembre de 2012 estas propiedades de inversión no registran ingresos por concepto de rentas.
- Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no poseía propiedades de inversión.
- Las propiedades de inversión son de propiedad de la Sociedad y no se encuentran hipotecadas ni entregadas en garantía
- Las propiedades de inversión corresponden a terrenos adquiridos para obtener utilidades a través de su plusvalía.

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos es el siguiente:

a) Impuestos diferidos

Impuestos diferidos	Activo por impuesto diferido		Pasivo por impuesto diferido	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	137.467	151.989	-	-
Pérdidas tributarias de filiales	123.884	19.893	-	-
Activos en leasing	117.834	74.444	144.082	102.813
Utilidades no realizadas	-	21.412	-	-
Activaciones de gastos y otros	-	-	163.407	129.247
Total	379.185	267.738	307.489	232.060

b) Los movimientos de los rubros de "Impuestos Diferidos" del Estado de Situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	Activos	Pasivos
	M\$	M\$
Saldo inicial neto (01.01.2011)	136.917	263.805
Incremento (decremento) en resultado	130.821	(31.745)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	267.738	232.060
Incremento (decremento) en resultado	111.447	75.429
Saldo al 31 de diciembre de 2012	379.185	307.489

16. FACTORES DE RIESGO

A continuación se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Sociedad. En primer lugar, es necesario mencionar que la Compañía desarrolla sus actividades específicamente en la especialidad de edificación en el sector de I&C, y en el sector inmobiliario participa en el rubro habitacional, principalmente en la oferta de departamentos, y en menor medida en el rubro inmobiliario comercial en negocios de rentas. En cuanto a las empresas de servicios, todas estas están ligadas a la edificación, desarrollando principalmente subcontratos de especialidades tanto para la Compañía como para Terceros.

a) Riesgo de ciclos económicos:

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de la evolución de la economía, el financiamiento de largo plazo y las estrategias comerciales de las Compañías. En algunas industrias, específicamente productivas, la demanda depende adicionalmente de los precios de los commodities, el crecimiento de los mercados objetivos y los desarrollos tecnológicos de las industrias. Por otro lado, la demanda inmobiliaria depende principalmente de los niveles de desempleo, las expectativas de la economía, el financiamiento de largo plazo y la inflación. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

La dependencia de estas variables implica que las industrias están fuertemente relacionadas a la situación macroeconómica nacional, tanto directa como indirectamente (derivados), por lo que la Sociedad debe mitigar estos riesgos. A lo largo de su historia, esta gestión de riesgo se ha desarrollado mediante la aplicación de estrategias de diversificación en diversos ámbitos en cada unidad de negocio.

En el caso de I&C, la Sociedad realiza la diversificación en tres principales frentes. En primer lugar, ha adquirido de forma paulatina y responsable una gran experiencia en diversas sub-especialidades dentro de la edificación. De esta forma, ha ampliado competitivamente su oferta a mercados que responden de distinta manera a los ciclos económicos, como por ejemplo el sector industrial y el retail. En segundo lugar, la Sociedad tiene como política participar exclusivamente en licitaciones donde el mandante sea un actor reconocido en su industria y, adicionalmente, cuente con la capacidad financiera para solventar la inversión. Siguiendo estas dos primeras estrategias, la Sociedad ha aumentado su participación en proyectos donde el mandante es el Estado, cubriendo aún más el riesgo de una baja en la cartera de contratos en períodos de baja actividad. Asimismo, dada la diversidad de actividades desarrolladas a lo largo del país, la Sociedad ha expandido sus operaciones participando en licitaciones de obras fuera de la Región Metropolitana, de tal forma de estar presente en los distintos focos de crecimiento económico del país. Por último, para potenciar los beneficios de estas estrategias, la Sociedad ha desarrollado y depurado los procedimientos operacionales y sistemas tecnológicos necesarios para administrar una gran cantidad de contratos simultáneos, permitiendo mitigar los riesgos de forma más efectiva y cubrir eventuales descalces de plazos en el flujo operacional y financiero.

Por otra parte, la Sociedad ha diversificado sus negocios incorporando servicios de I&C. Cada una de las empresas del grupo realiza estrategias de diversificación a través de una gestión de cartera de clientes, equipos y sistemas para la administración de contratos simultáneos. Adicionalmente, en el caso de Instalaciones Profesionales SpA, se ha diversificado a través de la oferta de distintas especialidades.

En el caso del área Inmobiliaria la Sociedad efectúa su estrategia de diversificación en cuatro frentes. En primer lugar, la oferta se estructura con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Con viviendas de precio entre las 700 a 1.000 UF, se ofrece al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios estatales, reduciendo incertidumbres sobre la capacidad de financiamiento de ese segmento de la población, mientras que para las viviendas entre 1.000 UF y 2.500 UF se cuenta con un acucioso control de costos que permite aplicar correctamente promociones y descuentos para incentivar las ventas en períodos de menor actividad.

En segundo lugar, la Sociedad participa en proyectos inmobiliarios a través de dos modalidades: de forma directa, es decir, en el desarrollo, gestión y venta del proyecto, o de forma indirecta a través de aportes de capital a proyectos de otras inmobiliarias asociadas, los que deben cumplir con exigentes criterios comerciales y financieros. Debido a la gran diversidad que presenta la demanda inmobiliaria, este último esquema de trabajo permite a la Sociedad participar en la oferta de ciertos nichos de mercado junto a inmobiliarias especialistas en ellos. En tercer lugar, la Sociedad ha expandido su participación en proyectos a lo largo del país a zonas de alto crecimiento, ampliando los mercados en los que compete. Finalmente, la Sociedad ha utilizado su experiencia en gestión inmobiliaria para desarrollar proyectos comerciales que aporten flujos de rentas a la Sociedad y que finalmente aporten valor a los inversionistas, diversificando sus fuentes de ingresos y relaciones comerciales con inversionistas.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc. En este sentido, la Sociedad reduce el riesgo a través de un meticuloso estudio de propuestas, ofreciendo precios competitivos, plazos de desarrollo competitivos y contratos de suma alzada, que incentiven al mandante a seguir con sus planes originales.

Por otra parte, en el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas, por lo que es clave una concepción integral de los proyectos que consideren estos factores. La Compañía aminora este riesgo a través de un estudio ad-hoc de cada proyecto y la implementación de una estrategia de inversión en terrenos para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan en ambos sectores, generando una fuerte y constante competencia. Esto involucra un riesgo latente toda vez que empresas con menor trayectoria resuelven disminuir sus precios ante situaciones desfavorables de mercado. Frente a esto, la Compañía y sus filiales han disminuido los riesgos de competencia al forjar una marca consolidada y de prestigio. Asimismo, la Compañía ha comprobado esta estrategia a través de alianzas y consorcios con importantes empresas del rubro, mejorando la calidad de los productos y servicios prestados, y adquiriendo, simultáneamente, relaciones de respeto mutuo entre competidores. Si bien los resultados de la Empresa podrían verse afectados con la entrada de nuevas empresas competitivas, la estrategia corporativa es sólida, responsable y comprobada, brindando una gran ventaja competitiva.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos, sobre todo en el sector inmobiliario. La Sociedad y sus filiales llevan a cabo continuamente sistemas de estudio y búsqueda para mitigar este riesgo, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten. Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas.

e) Riesgos de siniestros

Asumiendo que la naturaleza del negocio es riesgosa, aun cuando se cumplen todas las medidas de prevención, siempre existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores y/o de las obras terminadas o en construcción. Frente a esto, se realiza una intensiva y constante capacitación en temas de seguridad, que permitan fortalecer los conocimientos y mantener alerta a los trabajadores de mayor antigüedad, y poner al día a aquellos de menor experiencia. Por otra parte, se contratan seguros con empresas aseguradoras de primer nivel que se renuevan anualmente. Básicamente se contratan dos tipos de pólizas. En primer lugar se toman pólizas contra accidentes, que cuentan con seguros de Responsabilidad Civil que cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores propios como a externos, o daños a propiedades de terceros ocasionados por la ejecución de las obras. En segundo lugar se contratan pólizas que cubren eventuales daños a los activos y bienes de la Sociedad, abarcando todo el riesgo de construcción y montaje. Este último incluye todo siniestro que pueda afectar la integridad de las obras en construcción, como incendios, sismos, actos terroristas, robos, entre otros, y además cubren todos los equipos y maquinarias, las existencias en bodega, las instalaciones, mobiliarios, y los proyectos inmobiliarios terminados.

f) Riesgos de abastecimiento:

En la especialidad de edificación la Sociedad normalmente opera bajo contratos de suma alzada, es decir, contratos en donde se establece un precio fijo por los servicios prestados, el que se reajusta exclusivamente por inflación. Debido a esta exposición a la variación en los precios de insumos, la Sociedad ha establecido, a lo largo de los años, relaciones de confianza con todos sus proveedores.

Como política, se cuida el buen trato y fiel cumplimiento de las obligaciones a los proveedores, de tal forma que las relaciones sean de largo plazo, mientras que paralelamente se estudian constantemente las capacidades y desempeños de los servicios de cada uno de ellos. Por otra parte, para cada insumo o material requerido por las obras, se reciben ofertas y se realizan cotizaciones al mayor número de proveedores disponibles, de tal forma de obtener la mejor planificación y condiciones de compra para todas las obras, y así disminuir los riesgos de sobreprecio o escasez. En ciertas situaciones, o para materiales específicos, se realizan importaciones, lo que permite adicionalmente mantener abierta y asegurada la posibilidad de abastecerse desde el extranjero.

Los resultados de todas estas operaciones se retroalimentan al estudio de propuestas, permitiendo reflejar correctamente el precio de mercado, incluyendo sus tendencias, a los mandantes, disminuyendo situaciones inesperadas en los contratos de construcción que afecten los resultados. Por último, se realiza una planificación para la compra de materiales y se trabaja de antemano en aquellas partidas que destacan como las más riesgosas. Por otra parte, la mano de obra calificada es uno de los principales insumos de la Sociedad. La Sociedad mantiene políticas de incentivos transparentes y confiables a sus trabajadores con el fin de retener el talento y experiencia adquiridos. En el caso de subcontratistas de mano de obra o especialidades intensivas de mano de obra se realizan contrataciones caso a caso resguardando los niveles de calidad, productividad y condiciones de trabajo de los trabajadores. Adicionalmente, se incorporan constantemente mejoras en técnicas constructivas que permitan aumentar la productividad de los trabajadores en las obras, es así como se ha incorporado la fabricación de baños, cocinas y muebles prefabricados en las obras en donde la mano de obra es más escasa.

Dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son contruidos por el área de I&C, asegurando que esta se realice con la más alta calidad constructiva y a precios competitivos de mercado.

g) Riesgos financieros:

1. Riesgo de Crédito

Este riesgo está relacionado con la capacidad que tienen los clientes de la Sociedad para cumplir con las obligaciones financieras que rigen los contratos pactados con ésta, así como la solvencia de las Sociedades en donde se realizan inversiones inmobiliarias.

Para mitigar el riesgo de crédito, en el área de I&C, la Sociedad mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir la exposición de la Sociedad a la situación de un cliente en particular. Adicionalmente, la mayor parte de los clientes de I&C financian los contratos de construcción a través de entidades bancarias. Por otra parte, la solvencia de cada cliente de I&C es analizada internamente previo a la firma del contrato de construcción en base a varios antecedentes. En el caso de contratos públicos la gestión más importante es la cobranza, pues este tipo de cliente prácticamente no presenta riesgo de crédito. Es importante destacar que gracias a las políticas de la Empresa no han existido situaciones en las que se haya materializado el riesgo de crédito en la historia de la Sociedad.

La Sociedad administra estas exposiciones mediante la revisión y evaluación permanente de la capacidad de pago de sus clientes, basada en información de varias fuentes alternativas, lo que permite realizar con mayor seguridad operaciones de factoring con responsabilidad. Por otra parte, se realiza transferencia del riesgo de crédito a través de operaciones de factoring sin responsabilidad con instituciones bancarias. En este tipo de operaciones, la institución financiera asume el riesgo de solvencia de los créditos cedidos, manteniendo la Sociedad solo el riesgo asociado a un atraso en el pago. Si bien el riesgo de crédito se transfiere a la institución financiera, la Sociedad mantiene un seguimiento de cada crédito cedido con el fin de minimizar los costos financieros asociados y mantener las relaciones comerciales con las instituciones bancarias. Los documentos cedidos en cualquiera de los dos tipos de operaciones de factoring corresponden a facturas previamente aprobadas por los mandantes y/o inspectores.

En el caso de inversiones financieras, la política de la Empresa consiste en inversiones a corto plazo, menores a 30 días, y se realiza en instrumentos de renta fija y en entidades financieras de bajo riesgo.

Por último, en la unidad de negocio inmobiliaria, el riesgo de crédito es menor en comparación al caso de I&C, pues la venta sólo se reconoce con la escrituración que normalmente está asociada a un crédito hipotecario bancario. Adicionalmente, las inversiones inmobiliarias se realizan en sociedades individuales creadas específicamente para el desarrollo de estos proyectos inmobiliarios, las que son auditadas, por lo que se tiene el control sobre los capitales aportados a dichas sociedades.

En la tabla a continuación se observa un detalle de las operaciones de factoring vigentes al término del ejercicio.

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Sin Responsabilidad	1.567.927	2.870.339
Con Responsabilidad	2.295.543	1.214.847

Análisis de sensibilidad: Respecto a las facturas cedidas en factoring sin responsabilidad, no existe riesgo de crédito sin embargo un retraso en el pago de estas facturas implicaría un costo adicional de M\$ (8.942) por mes de mora. En el caso de facturas cedidas en factoring con responsabilidad, una mora implicaría un mayor gasto financiero por concepto de intereses equivalente a M\$ (9.591) por mes de mora, de acuerdo a las condiciones promedio actuales de este tipo de contratos, mientras que el riesgo de crédito equivale en este caso al 100% del valor de los documentos factorizadas más los intereses generados hasta la fecha en que se decida el pago.

2. Riesgo de Liquidez y Condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. En general, se cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. En primer lugar se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones

financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

En el caso de I&C y servicios de I&C, los contratos consideran un anticipo que permite financiar el inicio de obra y a medida que se cumplen los hitos estipulados en el contrato se facturan los avances realizados. En el caso que existiese algún retraso en la cobranza o se incurriera en algún costo por adelantado, la Sociedad cuenta con líneas de capital de trabajo y líneas de factoring con entidades bancarias que permiten financiar estos desfases temporales.

En el caso de los clientes inmobiliarios, alzas en las tasas de interés a largo plazo o reducciones en los plazos de pago pueden desencadenar en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas por parte de los clientes. La Sociedad mitiga el riesgo de desistimientos a través de una oferta comercialmente atractiva con factores innovadores.

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de las empresas de los rubros en que participa la Compañía. Para las líneas de capital de trabajo del área de I&C, se pactan spreads fijos sobre la tasa TAB con el fin de limitar los cambios en las condiciones a lo largo de una obra, mientras que en el caso del área inmobiliaria, el financiamiento se realiza de forma conservadora, manteniendo aproximadamente un 40% de capital en cada proyecto, lo que considera que la construcción de los proyectos se financia normalmente en su totalidad con financiamiento bancario. Para estos efectos, el financiamiento bancario considera normalmente la hipoteca del terreno en construcción, limitando alzas en las tasas. Adicionalmente se realiza una activa gestión de inventarios, evitando tener altos niveles de stock en situaciones adversas. En este sentido, la estructura financiera conservadora de los proyectos permite contar un margen de acción para evitar un sobre endeudamiento y mantener bajos los costos del financiamiento, disminuyendo las presiones de liquidación en condiciones adversas.

Con respecto a los pasivos financieros de la Compañía, aquellos que se asocian a una tasa fija representan un 27,5% del total. Estos pasivos corresponden a préstamos de leasing por compra de maquinarias y equipos, al financiamiento de largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, a operaciones de factoring y confirming, y al crédito de compra de un terreno a largo plazo.

Por otra parte, los pasivos financieros con tasa variable representan un 72,5% de la deuda. Estos son préstamos bancarios de proyectos inmobiliarios, que se descomponen en el corto y largo plazo, y líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo del área de I&C. Si bien cada préstamo es pactado en función de la tasa TAB más un spread pre acordado, lo que disminuye posibles variaciones en la tasa total, se consideran en conjunto como tasa variable pues funcionan bajo un esquema de renovaciones periódicas, por lo que a lo largo de la ejecución del proyecto se producen modificaciones de la tasa TAB de una renovación o préstamo respecto de otra/o.

En el siguiente gráfico, se muestra la composición de los pasivos financieros del ejercicio actual y su referencia:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Total tasa fija	7.372.295	4.425.309
Total tasa variable	19.444.945	13.787.580
Total pasivo financiero	26.817.240	18.212.889
% tasa fija	27,5%	24,3%
% tasa variable	72,5%	75,7%
% pasivo Largo Plazo	11,2%	23,0%

Como se observa en el recuadro anterior, la Compañía tiene obligaciones con tasa variable por M\$ 19.444.945 al término de este período. Este tipo de tasa implica un riesgo si eventualmente aumenta el costo del financiamiento, sobre todo el valor de la tasa TAB nominal. Si consideramos un aumento de 100 puntos base en la tasa, implicaría un efecto negativo (pérdida) de aproximadamente M\$ (194.449) en las ganancias antes de impuestos.

- Riesgo de Tipo de cambio

La Sociedad no tiene operaciones fuera del país, por lo que no tiene una gran exposición a este tipo de riesgo. En el área de Ingeniería y Construcción y Servicios de I&C, existen algunas obras en donde se requiera algunos insumos importados de costo significativo, en cuyo caso la Sociedad efectúa análisis de compra anticipada para cubrir posibles alzas. En los casos que impliquen montos relevantes, la Sociedad ha utilizado instrumentos financieros derivados que permiten fijar las condiciones de intercambio. Con respecto a los costos de inflación, la mayor parte de los contratos de Constructora Ingevec incluyen la reajustabilidad asociada a variaciones del IPC, lo que permite a la Sociedad protegerse de este riesgo en particular.

Por otro lado, descalces entre activos de operación y obligaciones valorizadas en unidades reajustables (pasivos financieros más anticipos), constituyen un riesgo frente a eventuales alzas inflacionarias. A continuación se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda financiera en el período actual y su referencia según el tipo de moneda:

Moneda	31.12.2012	31.12.2011
CLP	17.809.212	7.676.261
UF	7.945.268	9.273.915
USD	1.062.760	1.262.713
Total	26.817.240	18.212.889
% CLP	66,41%	42,15%
% UF	29,63%	50,92%
% USD	3,96%	6,93%

- Análisis de sensibilidad:

Observando la composición de los préstamos, se aprecia que una inflación (deflación) de 100 puntos base tendría un efecto negativo (positivo) por M\$ (79.452) por concepto de la amortización de pasivos financieros. Respecto al tipo de cambio, un aumento en el tipo de cambio del dólar estadounidense de 100 puntos base provocaría un aumento de las obligaciones financieras por M\$ (10.628).

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Corresponde a préstamos que devengan intereses y el detalle es el siguiente:

a) Pasivo Corriente

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Préstamos que devengan intereses	M\$	M\$
Préstamos Bancarios y líneas de crédito	18.805.930	11.722.913
Obligaciones por Leasing	234.156	163.205
Operaciones Factoring y Confirming	3.707.058	1.214.847
Cartas de Crédito	1.062.760	927.302
	<u>23.809.904</u>	<u>14.028.267</u>

El detalle por institución financiera es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012

Préstamos bancarios

Entidad deudora		Institución financiera		País	Mone da	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$	
Nombre	Rut	Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	Garantía	hasta 90 días		91 días-1 año
Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Semestral	0,66%	0,66%	Pagaré	139.625	139.931	279.556
Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	111.379	271.236	382.615
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile BBVA	97.032.000-8	Chile	CLP	Anual	0,65%	0,65%	Pagaré	326.192	-	326.192
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile BBVA	97.032.000-8	Chile	CLP	Anual	0,67%	0,67%	Pagaré	561.105	-	561.105
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP	Trimestral	0,75%	0,75%	Pagaré	305.625	-	305.625
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP	Trimestral	0,70%	0,70%	Pagaré	303.710	-	303.710
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Estado	97.030.000-7	Chile	CLP	Trimestral	0,63%	0,63%	Pagaré	264.423	-	264.423
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Estado	97.030.000-7	Chile	CLP	Trimestral	0,63%	0,63%	Pagaré	195.266	-	195.266
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile BCI	97.006.000-6	Chile	CLP	Trimestral	0,79%	0,79%	Pagaré	904.977	-	904.977
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Trimestral	0,61%	0,61%	Pagaré	324.750	-	324.750
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Trimestral	0,65%	0,65%	Pagaré	1.121.758	-	1.121.758
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Chile	97.004.000-5	Chile	CLP	Mensual	0,63%	0,63%	Pagaré	341.785	-	341.785
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP	Mensual	0,68%	0,68%	Pagaré	126.128	-	126.128
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP	Mensual	0,68%	0,68%	Pagaré	569.749	-	569.749
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP	Mensual	0,68%	0,68%	Pagaré	275.871	-	275.871
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	93.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,73%	4,73%	Pagaré	581.810	-	581.810
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	93.023.000-9	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	0,33%	0,33%	Pagaré	151.166	-	151.166
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	93.023.000-9	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	0,34%	0,34%	Pagaré	585.723	-	585.723
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	93.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	3,62%	3,62%	Pagaré	123.720	-	123.720
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	93.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,50%	4,50%	Pagaré	-	180.733	180.733
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile Corpbanca	93.023.000-9	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	0,38%	0,38%	Pagaré	233.649	-	233.649
San Nicolas Norte	76.209.105-4	Chile Internacional	97.011.000-3	Chile	CLP	Semestral	0,66%	0,66%	Hipotecaria	1.262.496	-	1.262.496
San Nicolas Norte	76.209.105-4	Chile Internacional	97.011.000-3	Chile	CLP	Semestral	0,66%	0,66%	Hipotecaria	278.101	-	278.101
Inmobiliaria Inicia La Serena	76.231.871-7	Chile Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Semestral	0,67%	0,67%	Hipotecaria	643.984	-	643.984

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
Nombre	Rut	Nombre	Rut			Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
Inmobiliaria Calama	76.231.874-1	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP	Semestral	Hipotecaria	-	1.346.043	1.346.043
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	436.719	436.719
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	126.551	126.551
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	123.308	123.308
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	20.503	20.503
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	130.428	130.428
Inmobiliaria Inicia Rancagua	76.164.532-3	Chile	Scotiabank	97.018.000-1	Chile	UF	Semestral	Hipotecaria	-	311.587	311.587
Inmobiliaria Inicia Los Angeles	76.149.746-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Semestral	Hipotecaria	-	390.585	390.585
Inmobiliaria Inicia Los Angeles	76.149.746-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Semestral	Hipotecaria	-	410.026	410.026
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	367.050	367.050
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	136.359	136.359	136.359
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	142.430	142.430	142.430
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	205.081	205.081	205.081
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	190.109	190.109	190.109
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	116.693	116.693
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	289.177	289.177	289.177
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	290.106	290.106
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	107.867	107.867	107.867
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	172.307	172.307	172.307
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	298.154	298.154
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	167.157	167.157
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	68.546	68.546
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	341.082	341.082
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	126.024	126.024
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	160.394	160.394
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	153.966	153.966
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	203.929	203.929
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	312.855	312.855
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	197.629	197.629
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	Hipotecaria	-	356.085	356.085

Entidad deudora		Rut		País		Institución financiera		Mone da		Amortización capital		Tasa		Garantía		Plazo de vencimiento		31.12.2012	
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	UF	Mensual	Escrituración y Alzamiento*	Nominal	Efectiva	Alzamiento	hasta 90 días	91 días-1 año	M\$	M\$	
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF		UF			Escrituración y Alzamiento*	6,36%	6,36%	Pagaré	-	77.585	77.585		
Volksbath Chile SPA	76.101.912-0	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP		CLP			Mensual	0,66%	0,66%	Pagaré	-	68.425	68.425		
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	CLP		CLP			Al Vencimiento	0,75%	0,75%	Pagaré	50.000	-	50.000		
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	CLP		CLP			Al Vencimiento	0,75%	0,75%	Pagaré	50.000	-	50.000		
Total préstamos bancarios																		18.269.652	

Hasta los estados financieros emitidos al 30 de septiembre de 2012, existían préstamos bancarios que se individualizaban bajo el nombre de la sociedad Inmobiliaria Progesta SPA. Para el presente informe estos préstamos se identificarán bajo el nombre de la respectiva sociedad inmobiliaria que desarrolla el proyecto.

* Préstamos con tipo de amortización "Escrituración y Alzamiento" corresponden a aquellas obligaciones financieras donde el producto de la venta de inmuebles que conforman un proyecto inmobiliario se imputa a la amortización de dichas obligaciones, lo que conlleva la liberación de las correspondientes garantías que están asociadas a las mismas.

Obligaciones por leasing

Entidad deudora		Rut		País		Institución financiera		Mone da		Amortización capital		Tasa		Garantía		Plazo de vencimiento		31.12.2012	
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	UF <td></td> <td></td> <td>Nominal</td> <td>Efectiva</td> <td>Alzamiento</td> <td>hasta 90 días</td> <td>91 días-1 año</td> <td>M\$</td> <td>M\$</td>			Nominal	Efectiva	Alzamiento	hasta 90 días	91 días-1 año	M\$	M\$	
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF		UF			Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	3.047	9.366	12.413		
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF		UF			Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	7.538	23.180	30.718		
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	UF		UF			Mensual	4,53%	4,53%	Pagaré	22.190	68.095	90.285		
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	UF		UF			Mensual	4,78%	4,78%	Pagaré	5.390	16.562	21.952		
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF		UF			Mensual	5,69%	5,69%	Pagaré	17.241	53.216	70.457		
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF		UF			Mensual	6,52%	6,52%	Pagaré	2.032	6.299	8.331		
Total obligaciones por leasing																		234.156	

Operaciones factoring

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Garantía	Cliente Factorizado	Último Vencimiento	31.12.2012 M\$
Nombre	Rut	Nombre	Rut			País	País				
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Alto Calama S.A.	03-12-12	85.098
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Turismo Taitao S.A.	14-12-12	128.826
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria El Mirador S.A.	28-12-12	180.394
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmob. Viviendas 2000 S.A.	02-01-13	123.737
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmob. Colchagua del Norte	02-01-13	146.005
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmob. Colchagua del Norte	02-01-13	169.088
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Alto Calama S.A.	02-01-13	170.940
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Chacabuco S.A.	21-12-12	142.441
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Itau	76.645.030-K	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Arenamar SPA	11-01-13	767.426
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile Itau	76.645.030-K	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Neurbano II Ltda.	30-04-13	280.100
Volksbath Chile SPA	76.101.912-0	Chile	97.004.000-5	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Wallmart Chile S.A.	31-12-12	46.033
Instituciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile Security	96.655.860-1	Chile CLP	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Constructora Ingevec S.A.	10-01-13	55.455
Total operaciones facto											2.295.543

Cartas de Crédito

Entidad deudora		Institución financiera		País	Mone da	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
Nombre	Rut	Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	Chile	USD	Semestral	2,64%	2,64%	Pagaré	689.347	-	689.347
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	Chile	USD	Semestral	3,61%	3,61%	Pagaré	373.413	-	373.413
Total cartas de crédito											1.062.760	

Líneas de crédito

Entidad deudora		Rut	País	Institución financiera		País	Mone da	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
Nombre	Rut			Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9		Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	CLP	Diaria	1,00%	1,00%	Pagaré	20.000	-	20.000
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	1,00%	1,00%	Pagaré	44.160	-	44.160
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9		Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Diaria	1,00%	1,00%	Pagaré	450.000	-	450.000
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6		Chile	Security	97.053.000-2	Chile	CLP	Al Vencimiento	0,75%	0,75%	Pagaré	22.118	-	22.118
Total líneas de crédito														536.278

Operaciones confirming

Entidad deudora		Rut	País	Institución financiera		País	Mone da	Amortización capital	Tasa		Garantía	Nombre Acreedor	Último Vencimiento	31.12.2012 M\$
Nombre	Rut			Nombre	Rut				Nominal	Efectiva				
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	CEMENTO BIO BIO S.A	28-01-13	28.243
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	DAPSA LTDA	28-01-13	34.468
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	EBEMA S.A.	28-01-13	41.965
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	FRANCISCO PETRICIO	28-01-13	71.594
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	HORMIGONES BICENTEN	28-01-13	122.726
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	MELON HORMIGONES S	28-01-13	37.873
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	PRIMSA ACEROS S.A.	28-01-13	60.697
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	SODIMAC S.A.	28-01-13	104.635
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Santander	97.015.000-5	Chile	CLP	Diaria	0,74%	0,74%	Facturas por cobrar	SOCIEDAD PETREOS S	05-03-13	435.618
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9		Chile	Tanner Serv. Financiere	96.667.560-8	Chile	CLP	Diaria	0,80%	0,80%	Facturas por cobrar	SODIMAC S.A.	26-02-13	473.696
Total operaciones confirming														1.411.515

Al 31 de diciembre de 2011

Préstamos bancarios

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$		
Nombre	Rut	Nombre	Rut			País	País	Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP	Trimestral	0,68%	0,68%	Pagaré	190.482	180.424	370.906
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	97.023.000-9	Chile	CLP	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	-	367.681	367.681
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	97.036.000-K	Chile	UF	Semestral	4,01%	4,01%	Pagaré	-	524.937	524.937
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,05%	5,05%	Hipotecaria	43.407	-	43.407
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	6,40%	6,40%	Hipotecaria	-	274.997	274.997
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,30%	5,30%	Hipotecaria	-	162.249	162.249
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	3,45%	3,45%	Hipotecaria	49.319	-	49.319
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,90%	4,90%	Hipotecaria	242.238	-	242.238
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,81%	5,81%	Hipotecaria	-	62.754	62.754
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	6,40%	6,40%	Hipotecaria	-	152.031	152.031
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	6,40%	6,40%	Hipotecaria	-	117.377	117.377
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	6,80%	6,80%	Hipotecaria	-	41.387	41.387
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,45%	5,45%	Hipotecaria	563.088	-	563.088
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,34%	4,34%	Hipotecaria	156.925	-	156.925
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	3,79%	3,79%	Hipotecaria	-	48.923	48.923
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	202.688	202.688
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	104.722	104.722
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	119.913	119.913
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	134.743	134.743
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	120.622	120.622
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	84.363	84.363
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	67.912	-	67.912
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	37.216	-	37.216
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	97.030.000-7	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	25.077	-	25.077

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$	
Nombre	Rut	País	Nombre			Rut	País		Nominal	Efectiva		hasta 90 días
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	CLP	Al Vencimiento	0,63%	0,63%	Pagaré	219.022	219.022
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	CLP	Al Vencimiento	0,58%	0,58%	Pagaré	336.519	336.519
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	CLP	Al Vencimiento	0,64%	0,64%	Pagaré	445.360	445.360
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	CLP	Al Vencimiento	0,64%	0,64%	Pagaré	439.000	439.000
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP	Al vencimiento	0,62%	0,62%	Pagaré	223.810	223.810
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	CLP	Al vencimiento	0,56%	0,56%	Pagaré	550.000	550.000
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	CLP	Al vencimiento	0,54%	0,54%	Pagaré	330.720	330.720
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP	Al vencimiento	0,65%	0,65%	Pagaré	300.375	300.375
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	USD	Al vencimiento	2,56%	2,56%	Pagaré	335.411	335.411
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP	Al vencimiento	0,61%	0,61%	Pagaré	418.998	418.998
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Al vencimiento	1,98%	1,98%	Pagaré	191.333	191.333
Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA	76.149.746-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Al Vencimiento	4,76%	4,76%	Hipotecaria	387.617	387.617
Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA	76.149.746-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Al Vencimiento	5,81%	5,81%	Hipotecaria	399.761	399.761
Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	4,62%	4,62%	Hipotecaria	426.087	426.087
Inmobiliaria Inicia Curicó SpA	76.145.123-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,67%	5,67%	Hipotecaria	359.176	359.176
Inmobiliaria Inicia Curicó SpA	76.145.123-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,75%	5,75%	Hipotecaria	125.749	125.749
Inmobiliaria Inicia Curicó SpA	76.145.123-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Escrituración y Alzamiento*	0,68%	0,68%	Hipotecaria	125.112	125.112
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Al Vencimiento	6,28%	6,28%	Hipotecaria	162.227	162.227
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Al Vencimiento	6,28%	6,28%	Hipotecaria	65.692	65.692
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	6,28%	6,28%	Hipotecaria	326.739	326.739
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	122.922	122.922
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	156.447	156.447
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,35%	5,35%	Hipotecaria	152.838	152.838
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	198.911	198.911
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	6,28%	6,28%	Hipotecaria	299.563	299.563
Inmobiliaria Inicia Linares SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	5,35%	5,35%	Hipotecaria	192.783	192.783
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	6.530	6.530
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	6.530	6.530
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	48.976	48.976
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	48.976	48.976

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da		Amortización capital		Tasa		Garantía		Plazo de vencimiento		31.12.2011	
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	UF	UF	Al Vencimiento	Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	M\$	M\$
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	UF	UF	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagaré	120.180	-	120.180	120.180
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	UF	UF	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagaré	-	120.180	120.180	120.180
Total préstamos bancarios															11.719.019

Hasta los estados financieros emitidos al 30 de septiembre de 2012, existían préstamos bancarios que se individualizaban bajo el nombre de la sociedad Inmobiliaria Progesta SpA. Para el presente informe estos préstamos se identificarán bajo el nombre de la respectiva sociedad inmobiliaria que desarrolla el proyecto.

* Préstamos con tipo de amortización "Escrituración y Alzamiento" corresponden a aquellas obligaciones financieras donde el producto de la venta de inmuebles que conforman un proyecto inmobiliario se imputa a la amortización de dichas obligaciones, lo que conlleva la liberación de las correspondientes garantías que están asociadas a las mismas.

Obligaciones por leasing

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da		Amortización capital		Tasa		Garantía		Plazo de vencimiento		31.12.2011	
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	UF	UF	Mensual	Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	M\$	M\$
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	UF	Mensual	3,75%	3,75%	Pagaré	19.586	13.158	32.744	32.744
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	UF	Mensual	3,75%	3,75%	Pagaré	3.680	2.472	6.152	6.152
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	UF	Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	2.834	8.711	11.545	11.545
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	UF	Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	7.004	21.537	28.541	28.541
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF	UF	Mensual	4,68%	4,68%	Pagaré	20.700	63.523	84.223	84.223
Total obligaciones por leasing															163.205

Operaciones factoring

Entidad deudora		Institución financiera		Mone da		Amortización capital		Tasa		Garantía		Plazo de vencimiento		31.12.2011	
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	UF	UF	Mensual	Nominal	Efectiva		Cliente Factorizado	Último Vencimiento	M\$	M\$
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	UF	Mensual	5,88%	5,88%	Letras de cambio	HOTELERA LUZ	17-12-12	1.214.847	1.214.847
Total operaciones factoring															1.214.847

Cartas de Crédito

Entidad deudora		Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011
Nombre	Rut	Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	hasta 90 días	91 días-1 año	
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	Chile	USD	Al vencimiento	2,50%	2,50% Pagaré	833.525	-	833.525
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	Chile	USD	Al vencimiento	2,50%	2,50% Pagaré	93.777	-	93.777
Total cartas de crédito											927.302

Líneas de crédito

Entidad deudora		Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011
Nombre	Rut	Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	hasta 90 días	91 días-1 año	
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Chile	Chile	CLP	Al Vencimiento	3,80%	3,80% Pagaré	3.894	-	3.894
Total líneas de crédito											3.894

b) Pasivo no Corriente

Préstamos que devengan intereses
 Préstamos Bancarios
 Financiamiento Terreno
 Obligaciones por Leasing

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
	1.421.710	2.759.384
	1.301.186	1.186.041
	284.440	239.197
	3.007.336	4.184.622

Al 31 de diciembre de 2011 se realizó reclasificación de la deuda por financiamiento de terreno, desde pasivos no financieros no corrientes a pasivos financieros no corrientes.

El detalle por institución financiera es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012

Préstamos bancarios

Entidad	Rut	País	Institución Financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
			Nombre	Rut			País	Garantía	de 1 a 3 años	3-5 años	
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Santander	97.036.000-K	CLP	Semestral	0,66% Efectiva	0,66% Pagaré	608.001		608.001
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	CLP	Trimestral	0,69% Efectiva	0,69% Pagaré	813.709		813.709
Totales											1.421.710

Financiamiento Terreno

Entidad	Rut	País	Institución Financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
			Nombre	Rut			País	Garantía	de 1 a 3 años	3-5 años	
Progesta Inmobiliaria SPA	76.145.123-5	Chile	Rabo Servicios	78.968.730-7	UF	Al vencimiento	3,96% Efectiva	3,96% Hipotecaria	1.301.186		1.301.186
Totales											1.301.186

Obligaciones por leasing

Entidad	Rut	País	Institución Financiera		Mone da	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
			Nombre	Rut			País	Garantía	de 1 a 3 años	3-5 años	
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	UF	Mensual	4,95% Efectiva	4,95% Pagaré	11.918		11.918
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	UF	Mensual	5,05% Efectiva	5,05% Pagaré	5.268		5.268
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Itaú	76.645.030-K	UF	Mensual	4,53% Efectiva	4,53% Pagaré	94.462		94.462
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.645.030-K	Chile	Itaú	76.645.030-K	UF	Mensual	4,78% Efectiva	4,78% Pagaré	30.948		30.948
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	UF	Mensual	5,69% Efectiva	5,69% Pagaré	126.694		126.694
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.645.030-K	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	UF	Mensual	6,52% Efectiva	6,52% Pagaré	15.150		15.150
Totales											284.440

Al 31 de diciembre de 2011

Préstamos bancarios

Entidad	Rut	País	Institución Financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011
			Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	de 1 a 3 años	3-5 años	
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP	Trimestral	0,66%	0,66%	Pagaré	1.082.545	1.082.545
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	1.084.945	1.084.945
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Trimestral	4,01%	4,01%	Pagaré	591.894	591.894
Totales												2.759.384

Financiamiento Terreno

Entidad	Rut	País	Institución Financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011
			Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	de 1 a 3 años	3-5 años	
Progesta Inmobiliaria SPA	76.145.123-5	Chile	Rabo Servicios	78.968.730-7	Chile	CLP	Trimestral	3,96%	3,96%	Hipotecaria	1.186.041	1.186.041
Totales												1.186.041

Obligaciones por leasing

Entidad	Rut	País	Institución Financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011
			Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	de 1 a 3 años	3-5 años	
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	23.748	23.748
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	35.125	35.125
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.645.030-K	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF	Mensual	4,68%	4,68%	Pagaré	180.324	180.324
Totales												239.197

18. OPERACIONES DE FACTORING

A continuación se resumen los documentos factorizados :

Documentos Factorizados Con Responsabilidad

Al 31 de diciembre de 2012 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.12 al 31.12.12
Factura	36	30.225.871	27.930.328	30.225.871
Letra	10	862.072	862.072	862.072
Total		31.087.943	28.792.400	31.087.943

Al 31 de diciembre de 2011 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos M\$	Importes Pagados M\$	Acumulado 01.01.11 al 31.12.11
Factura	0	8.743.000	8.743.000	8.743.000
Letra	10	1.214.847	-	1.214.847
Total		9.957.847	8.743.000	9.957.847

Documentos	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Factura	2.295.543	-
Letra	-	1.214.847
Total	2.295.543	1.214.847

Documentos Factorizados Sin Responsabilidad

Al 31 de diciembre de 2012 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.12 al 31.12.12
Factura	11	9.917.602	8.180.804	9.917.602
Letra	-	-	-	-
Total	11	9.917.602	8.180.804	9.917.602

Al 31 de diciembre de 2011 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.11 al 31.12.11
Factura	8	2.870.339	-	2.870.339
Letra	0	-	-	-
Total		2.870.339	-	2.870.339

Documentos	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Factura	1.567.927	2.870.339
Letra	-	-
Total	1.567.927	2.870.339

Documentos Confirming

Al 31 de diciembre de 2012 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.12 al 31.12.12
Factura	11	1.451.515	40.000	1.451.515
Total	11	1.451.515	40.000	1.451.515

Al 31 de diciembre de 2011 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.11 al 31.12.11
Factura	0	-	-	-
Total		-	-	-

Documentos	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Factura	1.411.515	-
Letra	-	-
Total	1.411.515	-

Se entienden por importes pagados a la cuantía de montos pagados al factoring en que el mandante canceló el documento a Constructora Ingevec S.A.

En el caso de los factoring "Con Responsabilidad", los importes recibidos fueron contabilizados en la cuenta "Deuda por factoring" clasificado en los presentes estados financieros en el rubro "Otros Pasivos Financieros", aperturado en la nota 17 "Otros Pasivos Financieros" en la clasificación "Factoring con responsabilidad". Los importes pagados rebajan la cuenta "Estados de Pago por Cobrar" dando por cancelada la factura.

Para los factoring "Sin Responsabilidad", los importes recibidos rebajan la cuenta "Estados de Pago por Cobrar" dando por cancelada la factura.

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle del rubro por segmento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Diciembre 2012:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	14.618.498	142.889	14.761.387
Recepciones por facturar	1.365.897	-	1.365.897
Retenciones	574.720	13.159	587.879
Retenciones subcontratistas	2.366.834	-	2.366.834
Anticipo a subcontratistas	(2.908.105)	-	(2.908.105)
Provisión vacaciones	637.702	49.634	687.336
Otras cuentas por pagar	11.337	43.146	54.483
Total Cuentas por pagar	16.666.883	248.828	16.915.711

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Diciembre 2011:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.358.403	499.262	6.857.665
Recepciones por facturar	1.364.449	-	1.364.449
Retenciones	567.693	14.043	581.736
Retenciones subcontratistas	1.899.892	-	1.899.892
Anticipo a subcontratistas	(2.884.999)	-	(2.884.999)
Provisión vacaciones	446.020	42.774	488.794
Otras cuentas por pagar	4.687	69.234	73.921
Total Cuentas por pagar	7.756.145	625.313	8.381.458

Al 31 de diciembre de 2012

Detalle de Proveedores con pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$	Promedio Pago
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y mas		
Materiales y Equipos	2.836.703	3.020.494	7.338.400	105.310	641.943	-	13.942.850	90
Servicios	114.578	93.073	227.644	-	6.167	-	441.462	90
Otros	18.424	-	321	21	205	37	19.008	30
Total M\$	2.969.705	3.113.567	7.566.365	105.331	648.315	37	14.403.320	

Detalle de Proveedores con plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos según días vencidos					Total M\$
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	
Materiales y Equipos	155.450	71.392	61.478	13.536	25.949	335.412
Servicios	13.676	1.485	598	1.604	252	22.655
Otros	-	-	-	-	-	-
Total M\$	169.126	72.877	62.076	15.140	26.201	358.067

Al 31 de diciembre de 2011

Detalle de Proveedores con pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$	Promedio Pago
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y mas		
Materiales y Equipos	1.165.984	932.407	2.627.077	1.247.928	72.101	-	6.045.497	90
Servicios	33.973	22.080	23.675	416.388	6.167	-	502.283	90
Otros	18.382	-	321	21	205	37	18.966	30
Total M\$	1.218.339	954.487	2.651.073	1.664.337	78.473	37	6.566.746	

Detalle de Proveedores con plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos según días vencidos						Total M\$
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas	
Materiales y Equipos	31.584	100.723	97.910	7.179	13.733	3.676	254.805
Servicios	17.007	7.981	5.899	404	1.325	3.498	36.114
Otros	-	-	-	-	-	-	-
Total M\$	48.591	108.704	103.809	7.583	15.058	7.174	290.919

20. PROVISIONES

El detalle de las provisiones es el siguiente:

a) Provisiones corrientes

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Provisión gastos obras (1)	706.312	775.670
Provisión gastos de operación	-	84.278
Otras provisiones	45.264	117.113
Total	<u>751.576</u>	<u>977.061</u>

(1) Corresponde a la provisión de post venta estimada y a los gastos que debieran seguir incurriendo las obras terminadas.

b) Provisiones no corrientes

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Provisión inversión patrimonio negativo	43.833	23.164
Total	<u>43.833</u>	<u>23.164</u>

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Corresponden a ingresos percibidos en forma anticipada:

El detalle de los ingresos diferidos es el siguiente:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Anticipo de clientes por obras en ejecución	4.325.708	2.496.317
Anticipos de clientes inmobiliarios	321.537	-
Dividendos por pagar no controladores	161.956	-
Otros anticipos	49.612	-
Total	<u>4.858.813</u>	<u>2.496.317</u>

El movimiento de los ingresos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
Movimientos de ingresos diferidos	M\$	M\$
Saldo inicial ingresos diferidos	2.496.317	2.545.272
Movimientos netos del periodo	2.362.496	(48.955)
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011	4.858.813	2.496.317

22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Corresponde a inversiones de largo plazo y compromiso compra de terreno

El detalle de los otros pasivos no financieros es el siguiente:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Progesta FIP (1)	-	169.953
Total	-	169.953

(1) Corresponde al compromiso de pago de cuotas de los fondos. Las cuotas de Progesta FIP corresponden a compromisos tomados por la compra en el aumento de participación.

23. PATRIMONIO NETO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2012 el capital suscrito y pagado de Ingevec S.A. asciende a M\$ 23.417.195 y está representado por 890.000.000 de acciones autorizadas sin valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2011, el capital suscrito y pagado fue de M\$ 11.195.067 y estaba representado por 630.000.000 de acciones.

b) Emisión de acciones:

Con fecha 22 de marzo de 2012 Ingevec S.A. emitió 270.000.000 acciones de pago de la Sociedad las cuales fueron transadas en la Bolsa de Comercio. Del total de acciones emitidas se suscribieron y pagaron 260.000.000 de acciones equivalentes a M\$ 12.506.000.

Durante el proceso de colocación de acciones, se incurrió en costos de emisión y colocación por un total de M\$ 283.872, monto que se encuentra rebajado del capital suscrito y pagado.

b) Acciones con emisión reservada como consecuencia de la existencia de opciones:

Existe un total de 10.000.000 de acciones reservadas para el plan de compensaciones de ejecutivos o trabajadores de la Sociedad o sus filiales. El precio fijado de estas acciones corresponde al valor de colocación de las 260.000.000 de acciones, esto es \$ 48,1 por acción, el que deberá reajustarse de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor o el indicador que lo remplace legalmente, desde esta fecha hasta la fecha de suscripción y pago de las acciones correspondientes a dicho plan de compensación.

Ingevec S.A. no posee acciones propias en su cartera, como asimismo sus subsidiarias y asociadas tampoco poseen acciones de la sociedad.

c) Reconciliación del número de acciones en circulación

Número de acciones en circulación al comienzo del periodo	630.000.000
Cambios en el número de acciones en circulación	260.000.000
Total incremento (disminución) en el número de acciones en circulación	260.000.000
Número de acciones en circulación al final del periodo	890.000.000

d) Dividendos

La política de distribución de dividendos ha consistido en repartir un porcentaje equivalente al menos al 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio.

e) Reservas en el patrimonio:

Superávit de revaluación	
Reserva de diferencias de cambio en conversiones	273.129
Reserva de coberturas de flujo de efectivo	
Reserva de ganancias o pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos	
Reserva de ganancias y pérdidas en nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	
Otras reservas varias	
Total Reservas	273.129

e) Gestión de Capital:

Los objetivos de la Sociedad son velar por el normal funcionamiento de sus operaciones, concretar los planes de desarrollo y expansión en los distintos negocios en que participa, mantener una estructura de capital adecuada acordes a los ciclos económicos que afectan a la industria y maximizar el valor de la sociedad.

f) Distribución de accionistas:

Al 31 de diciembre de 2012, las compañías que poseen el 2% o más del capital social corresponden a las empresas que se detallan a continuación y cuya concentración efectiva alcanza un 90,47%

Nombre/ Razón Social	Cantidad de Acciones	% de propiedad
Asesorías En Inversiones Santo Domingo Ltda.	177.933.000	19,99%
Inv. Y Asesorías Marara Ltda.	177.933.000	19,99%
Inversiones Los Cipreses Ltda.	177.933.000	19,99%
Fondo De Inversión Larraín Vial Beagle	62.508.071	7,02%
Celfin Small Cap Chile Fondo De Inversión (Cta. Nueva)	47.708.257	5,36%
Asesorías En Inversiones La Aurora Ltda.	29.610.000	3,33%
Compass Small Cap Chile Fondo De Inversión	26.797.162	3,01%
Inversiones Megeve Dos Ltda.	24.342.125	2,74%
Larraín Vial S A Corredora De Bolsa	24.881.304	2,80%
Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	18.900.000	2,12%
Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.	18.900.000	2,12%
Asesorías en Inversiones Los Lirios Ltda.	17.766.000	2,00%
	805.211.919	90,47%

24. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo a lo establecido en NIC 11, a continuación se detalla información relevante de contratos de construcción:

a) Ingresos del período por contratos de construcción

Detalle	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios facturados	110.037.135	88.583.215
Ingresos ordinarios según grado de avance	8.971.383	5.220.750
Total ingresos ordinarios	119.008.518	93.803.965
Margen bruto neto de ajustes de consolidación	6.083.655	6.283.025

La Sociedad registra los ingresos de contratos por construcción de acuerdo al método del grado de avance, reconociendo la parte de los ingresos totales que se encuentran facturados y previamente aprobados por el mandante de acuerdo a un programa de avance y facturación que se incluye en los respectivos contratos, este proceso está en directa relación con el progreso de la actividad de cada contrato.

La Sociedad incluye la provisión de los gastos de postventa relacionados con el Negocio Inmobiliario en rubro de provisiones, en el ítem Provisión Gastos Obras, ver nota N°20.

Para garantizar obligaciones de contratos de construcción, la Sociedad ha otorgado Boletas de Garantía Bancaria a favor de sus clientes, ver detalle en Nota N°31.

b) Información a revelar según NIC 11

A continuación se señalan los contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 en miles de \$ agrupados según porcentaje de participación en el monto total de los contratos.

Al 31 de diciembre 2012

Clasificación	Contrato < 2%	Contrato mayor	Total
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	69.352.229	84.322.195	153.674.424
Costos en el contrato y ganancias reconocidas	69.352.229	84.322.195	153.674.424
Anticipos recibidos presentados en deudores comerciales (Nota 6)	2.732.165	4.089.998	6.822.163
Anticipos recibidos presentados en otros pasivos no financieros (Nota 21)	2.866.428	1.459.280	4.325.708
Saldo bruto adeudado por los clientes	12.386.951	15.597.851	27.984.803

Al 31 de Diciembre 2011

Clasificación	Contrato < 2%	Contrato mayor	Total
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	28.329.324	65.581.700	93.911.024
Costos en el contrato y ganancias reconocidas	28.329.324	65.581.700	93.911.024
Anticipos recibidos presentados en deudores comerciales (Nota 6)	3.054.631	4.016.765	7.071.396
Anticipos recibidos presentados en otros pasivos no financieros (Nota 20)	1.113.130	1.383.187	2.496.317
Saldo bruto adeudado por los clientes	4.476.743	5.888.131	10.364.874

La cantidad de contratos vigentes agrupados según segmentación antes descrita se determina como sigue:

Segmentación	Cantidad de obras	
	31.12.2012	31.12.2011
Contrato menor al 2%	36	24
Contrato superior al 2%	16	19

c) La Sociedad celebra contratos de asociación con otras entidades, cuyo objeto es la administración y ejecución de contratos de construcción, con el fin de repartirse entre las sociedades comparecientes las utilidades o soportar las pérdidas resultantes en partes iguales. A continuación se mencionan los contratos al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre 2011.

Al 31 de diciembre 2012

Entidad asociada	Nombre Proyecto	Relación	Participación	Significancia
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Clínica Ñuñoa	Consorcio	50%	< 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Edif. Centro Plaza	Consorcio	50%	> 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Fac. Universidad de Chile	Consorcio	50%	> 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Edificio Parque Urbano	Consorcio	50%	< 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Colegio Concepción	Consorcio	50%	< 2% total contratos
Constructora Inarco S.A.	Mall Rancagua	Consorcio	50%	>2% total contratos

Al 31 de diciembre 2011

Entidad asociada	Nombre Proyecto	Relación	Participación	Significancia
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Clínica Ñuñoa	Consorcio	50%	< 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Edif. Centro Plaza	Consorcio	50%	> 2% total contratos
Constructora DLP Ltda.	Excav. U. de los Andes	Consorcio	50%	< 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Fac. Universidad de Chile	Consorcio	50%	> 2% total contratos
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Colegio Concepción	Consorcio	50%	< 2% total contratos
Constructora DLP Ltda.	Ejército Bicentenario	Consorcio	50%	> 2% total contratos
Constructora Inarco S.A.	Mall Rancagua	Consorcio	50%	>2% total contratos

Los riesgos asociados a este tipo de contrato son los mismos a los cuales está sujeto cualquier obra de Ingevec S.A., los cuales se mencionan en la nota 16 "Factores de riesgo".

d) Principales contratos de construcción que individualmente representan más del 5% del monto total de los contratos al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Al 31 de diciembre 2012

Mandante	Contrato total M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingreso reconocido en resultado ejercicio
Universidad de Chile	23.910.195	89,17%	21.320.328	16.496.707

Al 31 de diciembre 2011

Mandante	Contrato total M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingreso reconocido en resultado ejercicio
Universidad de Chile	20.943.419	26,33%	5.514.623	5.340.073
Planta cereales Carozzi	11.546.192	99,99%	11.545.038	11.544.894
Ejercito de Chile (1)	23.154.177	98,00%	22.691.093	11.118.636

(1) Contrato en consorcio con constructora DLP Ltda., reconociendo ingresos del 50%

Segmentación	Costos acumulados	Resultados totales
Mayor 2%	81.964.062	2.358.133
Menor 2%	67.070.715	2.281.514
Total general	149.034.777	4.639.647

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle del rubro ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

a) Ingresos del ejercicio

	31.12.2012	31.11.2011
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción	119.854.613	96.287.150
Ingresos ordinarios de ventas inmobiliarias	5.741.372	9.334.518
Total	125.595.985	105.621.668

Los ingresos de venta inmobiliaria ordinarios consideran el valor de los bienes vendidos y servicios prestados, recibidos o por recibir en las actividades del giro de la empresa. Estos ingresos se muestran netos de devoluciones, rebajas, bonos promocionales y descuentos.

26. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

El siguiente es el detalle de los gastos de depreciación y amortización reconocidos para los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Depreciación	(408.780)	(338.612)
Amortización	(34.754)	(15.111)
Total	(443.534)	(353.723)

27. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL

El siguiente es el detalle de los costos y gastos del personal reconocidos para los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	<u>35.400.260</u>	<u>24.216.300</u>
Total	<u>35.400.260</u>	<u>24.216.300</u>

28. COSTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta el detalle de los costos financieros en los que se ha incurrido para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Préstamos Bancarios	164.625	406.974
Obligaciones en Leasing	21.048	30.337
Cartas de Crédito	8.385	8.336
Factoring	220.952	181.195
Boletas en garantía	73.294	19.145
Costos por Otros	<u>6.201</u>	<u>2.353</u>
Total	<u>494.505</u>	<u>648.340</u>

29. RESULTADO POR IMPUESTOS A LA RENTA

A continuación se presenta la conciliación entre el impuesto sobre la renta que resultaría de aplicar el tipo impositivo general vigente al "Resultado antes de Impuestos" y el gasto registrado por el citado impuesto en el Estado de Resultados correspondiente a los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Con fecha 27 de septiembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial la Ley 20.630, que, entre otras materias, modificó la tasa del Impuesto de Primera Categoría establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

El artículo 1°, número 7), letra a), de la mencionada Ley reemplazó en el inciso primero del artículo 20, de la LIR, el guarismo "17" por "20". De este modo, se aumentó en forma permanente la tasa del Impuesto de Primera Categoría.

En consecuencia, las rentas afectas al Impuesto de Primera Categoría, percibidas o devengadas en el año comercial 2012, cuyo impuesto debe declararse y pagarse, a partir del mes de enero del año 2013, y como regla general, durante el mes de abril de cada año, conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 69, de la LIR, se afectarán con una tasa de 20%.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
	M\$	M\$
Gasto por impuesto a las ganancias:		
Gasto por impuesto corriente	(383.719)	(793.397)
Gasto por impuesto relativo a la creación y reversión de diferencias temporarias	36.018	99.076
Otro (Gasto/Ingreso)	<u>138.640</u>	<u>267.043</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(209.061)</u>	<u>(427.278)</u>
Conciliación tasa efectiva:		
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(411.319)	(583.182)
Efecto impositivo de ingresos no imponibles	180.340	173.176
Efecto impositivo de gastos no deducibles	<u>21.918</u>	<u>(17.272)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(209.061)</u>	<u>(427.278)</u>

30. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

La Sociedad determina la designación de sus segmentos en función de los distintos nichos de mercado que existen en la industria de la construcción. De acuerdo a esto, los segmentos operativos a revelar son:

a) Construcción: Abarca principalmente inversión en construcción de todo tipo de infraestructura, además de empresas de servicio del área de la construcción y los activos y pasivos de la Sociedad matriz Ingevec S.A.

b) Inmobiliario: Abarca el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
Diciembre 2012:			
Efectivo y equivalente al efectivo	2.208.323	1.218.660	3.426.983
Deudores comerc. y otras ctas.	29.658.592	2.651.861	32.310.453
Cuentas por cobrar a entidades relac.	1.690.575	393.816	2.084.391
Inventarios	2.406.534	24.274.008	26.680.542
Activos por impuestos, corrientes	1.258.514	144.436	1.402.950
Otros activos corrientes	26.043	638.088	664.131
Total Activos Corrientes	37.248.581	29.320.869	66.569.450
Otros activos financieros, no corrientes	-	6.382.051	6.382.051
Inv. contab. utilizando el método particip.	-	2.117.389	2.117.389
Plusvalía	-	1.487.623	1.487.623
Propiedad, planta y equipo	2.240.214	4.235	2.244.449
Propiedades de Inversión	-	145.000	145.000
Otros activos no corrientes	1.126.680	167.535	1.294.215
Total Activos No Corrientes	3.366.894	10.303.833	13.670.727
Total Activos	40.615.475	39.624.702	80.240.177
Otros pasivos financieros, corrientes	11.992.187	11.817.717	23.809.904
Cuentas comerc. y otras ctas. por pagar	16.666.883	248.828	16.915.711
Ctas. por pagar a entidades relacionadas	2.537.862	377.170	2.915.032
Otras provisiones, corrientes	724.134	27.442	751.576
Pasivos por impuestos, corrientes	642.915	31.000	673.915
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.375.320	483.493	4.858.813
Total Pasivo Corriente	36.939.301	12.985.650	49.924.951
Otros pasivos financieros, no corrientes	1.706.150	1.301.186	3.007.336
Otros pasivos no corrientes	295.171	785.036	1.080.207
Total Pasivos No Corrientes	2.001.321	2.086.222	4.087.543
Total Pasivos	38.940.622	15.071.872	54.012.494

	Segmentos		Total M\$
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	
Diciembre 2011:			
Efectivo y equivalente al efectivo	3.289.730	475.179	3.764.909
Deudores comerc. y otras ctas.	12.402.538	2.302.473	14.705.011
Cuentas por cobrar a entidades relac.	1.344.575	388.987	1.733.562
Inventarios	1.678.525	14.140.426	15.818.951
Activos por impuestos, corrientes	502.412	60.489	562.901
Otros activos corrientes	983	554.658	555.641
Total Activos Corrientes	19.218.763	17.922.212	37.140.975
Otros activos financieros, no corrientes	-	4.316.198	4.316.198
Inv. contab. utilizando el método particip.	-	581.160	581.160
Plusvalía	-	1.331.863	1.331.863
Propiedad, planta y equipo	1.247.631	3.652	1.251.283
Otros activos no corrientes	1.107.027	111.148	1.218.175
Total Activos No Corrientes	2.354.658	6.344.021	8.698.679
Total Activos	21.573.421	24.266.233	45.839.654
Otros pasivos financieros, corrientes	7.363.321	6.664.946	14.028.267
Cuentas comerc. y otras ctas. por pagar	7.756.145	625.313	8.381.458
Ctas. por pagar a entidades relacionadas	1.083.007	422.034	1.505.041
Otras provisiones, corrientes	874.014	103.047	977.061
Pasivos por impuestos, corrientes	177.498	44.853	222.351
Otros pasivos no financieros, corrientes	2.385.473	110.844	2.496.317
Total Pasivo Corriente	19.639.458	7.971.037	27.610.495
Otros pasivos financieros, no corrientes	2.998.581	1.186.041	4.184.622
Otros pasivos no corrientes	232.060	874.421	1.106.481
Total Pasivos No Corrientes	3.230.641	2.060.462	5.291.103
Total Pasivos	22.870.099	10.031.499	32.901.598

La información financiera relevante del estado de resultados por segmentos es la siguiente:

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Diciembre 2012:			
Ingresos de act. ordinarias	119.854.613	5.741.372	125.595.985
Costo de ventas	(112.811.760)	(4.616.917)	(117.428.677)
Ganancia Bruta	7.042.853	1.124.455	8.167.308
Otros ingresos, por función	73.337	490.641	563.978
Gastos de Administración y ventas	(5.296.572)	(1.038.628)	(6.335.200)
Otros gastos, por función	(69.315)	(259.748)	(329.063)
Ingresos financieros	111.840	109.227	221.067
Costos financieros	(443.030)	(51.475)	(494.505)
Participación en las ganancias (pérdida)	-	109.589	109.589
Resultados por unidades de reajuste	(13.747)	167.167	153.420
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.405.366	651.228	2.056.594
Gasto por impuesto a las ganancias	(273.826)	64.765	(209.061)
Ganancia (pérdida) del período	1.131.540	715.993	1.847.533

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Diciembre 2011:			
Ingresos de act. ordinarias	98.829.343	6.792.325	105.621.668
Costo de ventas	(91.849.319)	(5.341.877)	(97.191.196)
Ganancia Bruta	6.980.024	1.450.448	8.430.472
Otros ingresos, por función	355.674	379.277	734.951
Gastos de Administración y ventas	(4.318.379)	(1.004.425)	(5.322.804)
Otros gastos, por función	(214.695)	(238.102)	(452.797)
Ingresos financieros	85.428	1.177	86.605
Costos financieros	(474.986)	(173.354)	(648.340)
Participación en las ganancias (pérdida)	-	17.929	17.929
Resultados por unidades de reajuste	3.945	65.950	69.895
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	2.417.011	498.900	2.915.911
Gasto por impuesto a las ganancias	(523.394)	96.116	(427.278)
Ganancia (pérdida) del período	1.893.617	595.016	2.488.633

Información por especialidad segmento Ingeniería y Construcción

Ingresos Ordinarios		
Áreas de Negocios	dic-12	dic-11
Montaje Industrial	-	-
Edificación y Obras Civiles	119.854.613	98.829.343
Otras especialidades	-	-
Proyectos Internacionales	-	-
TOTAL	119.854.613	98.829.343

La información financiera relevante del estado de flujo de efectivo por segmentos es la siguiente:

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
Diciembre 2012:			
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	(7.782.546)	(838.982)	(8.621.528)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.682.752)	(4.978.460)	(6.661.212)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	8.383.891	6.560.923	14.944.814
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	(1.081.407)	743.481	(337.926)
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período (*)	3.289.730	475.179	3.764.909
Efectivo y equivalente al efectivo al 31.12.2012	2.208.323	1.218.660	3.426.983

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
Diciembre 2011:			
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	(8.058.220)	4.081.625	(3.976.595)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.697.833	(3.623.147)	(925.314)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	8.368.813	(171.761)	8.197.052
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	3.008.426	286.717	3.295.143
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período	281.304	188.462	469.766
Efectivo y equivalente al efectivo al 31.12.2011	3.289.730	475.179	3.764.909

31. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS.

Al 31 de diciembre de 2012, existen algunos litigios judiciales los cuales a juicio de la administración y sus asesores legales, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales.

Considerando la materialidad y probabilidad de que existan sentencias desfavorables en base a la opinión de nuestros abogados no se han registrado provisiones.

31.1 Juicios Civiles

1. Kita y otros con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Indemnización de perjuicios (Ley General de Urbanismo y Construcción).
- b. Tribunal: 1° Juzgado Civil de Santiago.
- c. Rol: C-9.551-2010.
- d. Cuantía: \$193.853.758 aproximadamente.
- e. Fecha demanda: 18 de junio de 2010.
- f. Estado procesal: Con fecha 26 de junio de 2012 fue dictada sentencia de primera instancia mediante la cual se rechazó la demanda, con costas. Con fecha 22 de agosto de 2012 los demandantes interpusieron conjuntamente recursos de casación y de apelación en contra de la sentencia, los cuales aún no son conocidos por la Corte de Apelaciones de Santiago.

2. Constructora Ingevec S.A. con Gajardo y otros

- a. Materia: Jactancia.
- b. Tribunal: 2° Juzgado Civil de Concepción.
- c. Rol: C-3010-2012.
- d. Cuantía: No aplica.
- e. Fecha demanda: 26 de abril de 2012.
- f. Estado procesal: Actualmente no hay diligencias de prueba pendientes, por lo que el tribunal deberá citar a las partes a oír sentencia.

3. Inmobiliaria Santa Valentina Ltda. con Fondo de Inversión Privado Libertad y Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Prejudicial probatoria.
- b. Tribunal: 29° Juzgado Civil de Santiago.
- c. Rol: C-20.342-2012.
- d. Cuantía: No aplica.
- e. Fecha demanda: 07 de septiembre de 2012.
- f. Estado procesal: Se llevó a cabo la audiencia de exhibición de documentos y se tuvo por cumplida la medida respecto de Ingevec. Por su parte, respecto del FIP Libertad la solicitante de la medida pidió que no cumpliero lo ordenado por el tribunal y, en consecuencia, que se le aplique a dicha empresa las sanciones

31.2 Juicios Laborales

1. Martínez Mancilla con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido injustificado.
- b. Tribunal: 3° Juzgado Laboral de Santiago (antiguo).
- c. Rol: L-91-2009.
- d. Cuantía: \$1.500.000 (aproximadamente).
- e. Fecha demanda: 14 de mayo de 2009.
- f. Estado procesal: Pendiente de que se inicie el cobro de la sentencia en contra de Constructora Ingevec S.A.

2. Ramírez con Fredes y Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Nulidad de despido.
- b. Tribunal: 7° Juzgado laboral de Santiago.
- c. Rol: L-603-2009.
- d. Cuantía: Indeterminada.
- e. Fecha demanda: 1 de septiembre de 2010.
- f. Estado procesal: Se logró avenimiento por la suma de \$275.000, ya pagado. Pendiente que demandada principal entere cotizaciones cumpliendo el avenimiento.

3. Abarca, Félix con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido injustificado y cobro de prestaciones laborales.
- b. Tribunal: 1° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- c. RIT: M-2126-2012
- d. Cuantía: \$465.735 más intereses, reajustes y costas.
- e. Fecha demanda: 15 de noviembre de 2012.
- f. Estado procesal: Remitida al Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional. Actualmente negociando con la Oficina de Defensa Laboral de Santiago el acuerdo para este juicio.

4. Concha, Juan Pablo con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido injustificado y cobro de prestaciones laborales.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Rancagua.
- c. RIT: O-548-2012
- d. Cuantía: \$2.071.524 más intereses, reajustes y costas.
- e. Fecha demanda: 20 de noviembre de 2012.
- f. Estado procesal: Pendiente audiencia preparatoria de fecha 25 de enero de 2013.

5. Rojas, José con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido injustificado.
- b. Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- c. RIT: O-4007-2012
- d. Cuantía: \$2.158.876 más intereses, reajustes y costas.
- e. Fecha demanda: 12 de noviembre de 2012.
- f. Estado procesal: Pendiente audiencia de juicio de fecha 04 de Febrero de 2013

6. Constructora Ingevec S.A. con Cabrera, Tavita

- a. Materia: Autorización judicial para despedir.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Concepción.
- c. RIT: O-1064-2012
- d. Cuantía: No aplica.
- e. Fecha demanda: 22 de diciembre de 2012.
- f. Estado procesal: Demanda laboral acogida por sentencia definitiva, la cual se encontrará firme una vez que transcurran 10 días hábiles desde que se notifique a la trabajadora, actuación que a la fecha se encuentra pendiente.

7. Molina, Aldo con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Nulidad del despido y cobro de prestaciones laborales.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso.
- c. RIT: M-1030-2012
- d. Cuantía: \$3.624.965 más intereses, reajustes y costas.
- e. Fecha demanda: 16 de octubre de 2012.
- f. Estado procesal: Pendiente audiencia preparatoria de fecha 15 de enero de 2013.

8. Castro, Gonzalo y Fernandez, Marcelo con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido injustificado y cobro de prestaciones laborales.
- b. Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- c. RIT: M-2098-2012
- d. Cuantía: \$992.206.
- e. Fecha demanda: 12 de diciembre de 2012.
- f. Estado procesal: Terminada por acuerdo en audiencia monitoria de fecha 20 de diciembre de 2012, por la suma de \$450.000, la cual todavía no ha sido pagada.

31.3 Otros juicios

1. Constructora Ingevec S.A. con Seremi de Salud Región Metropolitana.

- a. Materia: Reclamación contra sentencia en sumario sanitario.
- b. Tribunal: 1° Juzgado Civil de Santiago.
- c. Rol: 1 0735-2012.
- d. Cuantía: 250 UTM (multa).
- e. Fecha demanda: 30 de abril de 2012.
- f. Estado procesal: Con fecha 6 de agosto de 2012 el tribunal dictó el auto de prueba en esta causa, el cual aún no se notifica a las partes.

2. Constructora Ingevec S.A. con I.M. de Lampa.

- a. Materia: Demanda indemnización de perjuicios.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras de Colina.
- c. Rol: 2178-2012.
- d. Cuantía: \$94.237.307, más intereses y reajustes.
- e. Fecha demanda: 14 de agosto de 2012.
- f. Estado procesal: Tras realizarse el comparendo de conciliación se encuentra pendiente que el tribunal reciba la causa a prueba

31.4 Boletas de garantía: Se describen las garantías otorgadas y recibidas según su naturaleza

Para garantizar las obligaciones emanadas de contratos de construcción las filiales de la Sociedad han otorgado Boletas de Garantía Bancaria y Pólizas de Seguros de Garantía en favor de sus clientes, según el siguiente detalle:

31.4.1 Garantías otorgadas

- **Constructora INGEVEC**

Boletas de garantía	31.12.2012
Entidad Financiera	M\$
BBVA	3.214.685
BCI	1.130.324
BICE	1.709.387
Corpbanca	199.519
Chile	9.039.067
Estado	8.203.150
Internacional	1.698.211
Itau	2.380.822
Santander	3.831.939
Scotiabank	3.819.844
Security	5.338.479
Total	40.565.427

Póliza de seguro garantía	31.12.2012
Entidad Financiera	M\$
Mapfre Seguros	4.618.145
Magallanes	1.057.846
Total	5.675.991

- **Consortio DLP INGEVEC**

Boletas de garantía	31.12.2012
Entidad Financiera	M\$
Banco Chile	441.665
Total	441.665

- **Instalaciones Profesionales SPA**

Boletas de garantía	31.12.2012
Entidad Financiera	M\$
Banco de Chile	32.768
Banco Security	12.498
Total	45.266

- **Progesta FIP SpA**

Para garantizar obligaciones emanadas de los proyectos en construcción de los proyectos en construcción, se han otorgado las siguientes Boletas de Garantía Bancaria:

Boletas de garantía	31.12.2012
Entidad Financiera	M\$
Banco Corpbanca	456.815
Total	456.815

Póliza de seguro garantía	31.12.2012
Entidad Financiera	M\$
Magallanes	571.019
Total	571.019

31.4.2 Garantías otorgadas mediante hipotecas

- **Progesta FIP SpA**

Todas las propiedades del fondo se encuentran hipotecadas a favor del banco que financia el respectivo proyecto inmobiliario.

Las siguientes empresas y respectivos proyectos tienen hipotecas constituidas a favor de los bancos que se detallan.

Progesta Fondo de Inversión Privado

Proyecto Salesianos	-	CorpBanca
Proyecto Macul	-	CorpBanca
Proyecto Santa María	-	Scotiabank

Inmobiliaria Chillan Dos SpA

Proyecto Chillán	-	CorpBanca
------------------	---	-----------

Inmobiliaria Inicia Curicó SpA

Proyecto Curicó	-	Santander
-----------------	---	-----------

Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA

Proyecto San Felipe	-	Security
---------------------	---	----------

Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA

Proyecto Inicia Los Ángeles	-	Banco Santander
-----------------------------	---	-----------------

Colon 5001 Fondo de Inversión Privado	
Proyecto Colon 5001	- Banco Chile
Portales Fondo de Inversión Privado	
Proyecto Parque Portales	- Banco Santander
Inmobiliaria San Nicolas SpA	
Proyecto San Nicolas	- Banco Estado
Inmobiliaria San Nicolas Norte SpA	
Proyecto San Nicolas Norte	- Banco Internacional
Inmobiliaria Alto Calama Dos SpA	
Proyecto Alto Calama	- Banco Corpbanca

31.4.3 Garantías recibidas

- Constructora Ingevec S.A

La Sociedad ha recibido boletas y/o letras en garantía vigentes al 31 de diciembre de 2012 por un monto de M\$ 5.631.514 (M\$ 5.019.025 en diciembre de 2011) para garantizar anticipos de obras en ejecución y

- Consorcio DLP Ingevec S.A

La Sociedad no presenta boletas y/o letras en garantía vigentes al 31 de diciembre de 2012 (En diciembre de 2011 el monto fue de M\$ 78.124) para garantizar anticipos de obras en ejecución y otros.

31.4.4 Otros compromisos

- Al 31 de diciembre de 2012 existe una promesa de compraventa de terreno en Temuco de superficie de 10.807,2 m2. Esta promesa fue firmada el 21 de diciembre de 2012 por Progesta Inmobiliaria SpA con Salinas y Fabres S.A. El monto asciende a UF 22.154,76

- Al 31 de diciembre de 2012 existe acuerdo de asociación vinculante entre Inmobiliaria Ingevec e Inmobiliaria Pocuro Norte Limitada, firmado el 11 de Septiembre de 2012, para desarrollar un proyecto en la ciudad de Antofagasta con participación de Inmobiliaria Ingevec de un 33%.

32. MULTAS Y SANCIONES

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no ha tenido multas ni sanciones de los organismos reguladores.

33. MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no ha incurrido en inversiones o gastos asociados a este concepto.

Ingevec S.A. y Filiales se encuentra afecto al cumplimiento de la legislación medioambiental vigente en el país, y a los controles de los organismos pertinentes.

En la totalidad de los contratos de construcción se establece que la responsabilidad por posibles perjuicios al medioambiente emanados de la ejecución de los contratos será de responsabilidad del mandante.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros (06 de marzo de 2013) no existen hechos posteriores que afecten significativamente los mismos.

35. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (PROFORMA)

Con fecha 3 de febrero de 2012, la Superintendencia de Valores y Seguros en su Circular N°2.058 requiere la preparación del estado de flujos de efectivo bajo la modalidad del método directo , en carácter de proforma no comparativo a las sociedades que actualmente se encuentran efectuando el método indirecto. dicho estado proforma no forma parte de los estados financieros básicos.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la información antes señalada es la siguiente:

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO MÉTODO DIRECTO (PROFORMA)

	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
<u>Clases de cobros por actividades de operación</u>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	126.435.964
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	321.693
Otros cobros por actividades de operación	829
<u>Clases de pagos</u>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(96.485.550)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(32.373.007)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(509.575)
Otros pagos por actividades de operación	(6.138.408)
Intereses recibidos	15.175
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	228.832
Otras entradas (salidas) de efectivo	(117.481)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(8.621.528)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(3.061.990)
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(283.651)
Compras de propiedades, planta y equipo	(992.938)
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	8.123
Dividendos recibidos	2.118.767
Intereses recibidos	64.003
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(4.513.526)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(6.661.212)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	
Importes procedentes de la emisión de acciones	12.506.000
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	285.909
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	28.627.987
Total importes procedentes de préstamos	28.913.896
Pagos de préstamos	(22.851.743)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(112.080)
Dividendos pagados	(1.244.250)
Intereses pagados	(112.409)
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(2.154.600)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>14.944.814</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(337.926)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(337.926)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<u>3.764.909</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>3.426.983</u>
