

Análisis Razonado



Septiembre de 2019



INDICE

1.- Resumen Ejecutivo y Destacados	Página 3
2.- Estados Financieros	
2.1 Estado de Resultados	Página 6
2.2 Balance	Página 8
2.3 Estado de flujo de efectivo	Página 10
2.4 Indicadores	Página 11
3.- Información financiera por segmentos	Página 13
4.- Segmento Ingeniería y Construcción	Página 14
5.- Segmento Inmobiliario	Página 17
6.- Segmento Inversiones y Rentas	Página 25
7.- Información inmobiliaria requerida por la CMF	Página 26
8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario	Página 29
9.- Participación Relativa de la empresa	Página 29
10.- Factores de Riesgo	Página 31
11.- Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	Página 33

La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero. Las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

1.- Resumen ejecutivo

A septiembre de 2019, la compañía registró una utilidad de M\$ 6.013.569, lo que representa un aumento de 25,1% con respecto a septiembre de 2018. Esto se explica por un mejor resultado tanto en el segmento de Ingeniería y Construcción como en el segmento Inmobiliario.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 3.556.552, superior en un 37,4% a septiembre de 2018. La mejora en resultado se explica principalmente por un mayor nivel de operación y por menores costos financieros, producto del refinanciamiento ejecutado durante el segundo semestre de 2018.

El segmento Inmobiliario registró una utilidad de M\$ 2.399.908, un 41,6% superior al mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a mejores resultados en la gestión de proyectos junto con una mayor escrituración. Por último, el segmento de Inversiones y Rentas muestra una utilidad de M\$ 57.109, comparado con los M\$524.050 obtenidos a misma fecha del año anterior, lo que se explica principalmente por menores niveles de ingresos en la gestora y una menor revalorización de los activos en operación.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 134.143.603 a septiembre de 2019, lo que se traduce en un aumento de 12,1% con respecto a septiembre de 2018. Esto se debe a mayor facturación de la constructora (+10,7 %) dado un mayor nivel de contratos. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 117,6%, producto de una mayor cantidad de proyectos bajo administración. Los ingresos que se reflejan en la inmobiliaria corresponden a ingresos por gestión y desarrollo de proyectos.

Se destaca el importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 372.925 a septiembre de 2019, un 18,1% superior a diciembre de 2018 producto de mayores niveles de adjudicación de contratos tanto de terceros como de relacionados. A la fecha, contamos con un total de 52 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional, con mayor presencia en la Región Metropolitana. Lo anterior nos entrega una atractiva base de actividad para los próximos periodos.

En el segmento Inmobiliario, se ha seguido con el plan de compra de terrenos y con el lanzamiento de los proyectos comprometidos, lo que se ha traducido en un crecimiento del backlog proporcional de promesas por escriturar de 64% respecto a diciembre de 2018, alcanzando 2.209.655 UF. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 48 proyectos, los cuales se encuentran en etapas de escrituración (13), construcción (22) y desarrollo (13). Es importante destacar el alto volumen de venta proporcional de los proyectos en desarrollo, los que aportarían 3.101.657 UF. Esto, sumado a los saldos por escriturar de los proyectos que están actualmente en construcción y en escrituración, alcanzaría una escrituración potencial proporcional de 8.433.836 UF para los próximos periodos.

En el segmento de Inversiones y Rentas, los seis hoteles de las ciudades de Copiapó, Iquique y Calama (792 habitaciones) alcanzaron un 46,9% de ocupación promedio, por sobre el 35,8% logrado a septiembre de 2018. Estos niveles son considerados dentro de lo previsto dado el ciclo de madurez de los proyectos. Durante 2018 el foco estuvo puesto en optimizar la operación junto con desarrollar políticas comerciales más agresivas, lo que ha dado resultados. Durante agosto el hotel en Providencia (151 habitaciones) comenzó su operación, el cual alcanzó un 45% de ocupación durante los dos primeros meses de funcionamiento. Además, Antofagasta inició construcción a fines del primer semestre de 2019, y se encuentra en desarrollo uno en el barrio Lastarria, el cual debería comenzar la construcción hacia inicios de 2020. En Perú, el hotel de Trujillo iniciará operación durante el cuarto trimestre de 2019, mientras que Miraflores inició su construcción a fines de 2018 y San Isidro a comienzos de 2019. El hotel de Lince debiese iniciar la construcción a fines de este año. Todo lo anterior nos permitirá manejar 13 hoteles y más de 1.800 habitaciones en Chile y Perú.

Con fecha 23 de agosto de 2019, se colocaron los nuevos bonos serie C por 1.000.000 UF, fondos que serán utilizados en su totalidad para nuevas inversiones inmobiliarias y de renta hotelera y habitacional. Este bono tiene un plazo de nueve años a su vencimiento, tres años de gracia y cuenta con las mismas restricciones financieras que el bono serie B colocado en 2018.

Destacados

- La Utilidad acumulada a septiembre de 2019 fue de **MM\$ 6.014**, nivel un **25,1%** por sobre los **MM\$ 4.808** obtenidos a septiembre de 2018.
- El ROE de los últimos 12 meses alcanza un **15,8%**, igual al ROE obtenido a septiembre de 2018, a pesar de una mayor base patrimonial. Por su parte, el ROA alcanza un **6,3%**, inferior al **7,2%** obtenido a misma fecha del año anterior, dado un mayor nivel de activos producto de la colocación del bono serie C por UF 1.000.000. Sin este efecto, se habría alcanzado un ROA de **7,1%**.
- El Backlog del segmento I&C a septiembre de 2019 es de **MM\$ 372.925** comparado con **MM\$ 315.903** a diciembre del año 2018, lo que representa una variación de **18,1%**.
- En tanto, el backlog de promesas por escriturar del área inmobiliaria creció un **64%** con respecto a diciembre de 2018, alcanzando las **2.209.655 UF**, en línea con el plan de negocios que está impulsando la empresa. De los proyectos desarrollados por el área inmobiliaria, que se encuentran en etapa de escrituración, construcción y desarrollo, se alcanzó una escrituración potencial proporcional de **8.433.836 UF** para los próximos años, con un crecimiento de **39,8%** respecto a diciembre de 2018.
- El EBITDA a septiembre de 2019 fue de **MM\$ 10.725**, comparado con **MM\$ 8.519** a septiembre del ejercicio 2018, lo que representa un aumento de **25,9%**. Sin el efecto de la norma NIIF 16 acerca de arrendamientos operativos que rige a partir de 2019, donde se reconocen los gastos de arrendamientos de oficinas como gastos financieros, el aumento hubiese sido de **24%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 3.557** representando un aumento de **37,4%** respecto a la ganancia de **MM\$ 2.589** obtenida a septiembre de 2018.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a septiembre del año 2019 de **MM\$ 2.400**, superior en un **41,6%** al resultado obtenido a septiembre del año 2018, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 1.695**.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una ganancia de **MM\$ 57** a septiembre de 2019, lo que se compara negativamente con el resultado de **MM\$ 524** alcanzado a septiembre de 2018, dado una revalorización menor de los activos en operación. El plan de negocios considera levantar 13 hoteles bajo las marcas Ibis, Ibis Budget e Ibis Styles, tanto en Chile como en Perú. Actualmente, se cuenta con 6 hoteles en operación en el norte del país, los que alcanzaron una ocupación promedio a septiembre de torno a **46,9%**. Además, se abrió Manuel Montt en el mes de agosto y se alcanzó una ocupación promedio de **45%**. Se encuentran a su vez en construcción los proyectos de Antofagasta en Chile, y Trujillo, Miraflores y San Isidro en Perú, donde Trujillo entrará en operación a finales de 2019. Además, se cuenta con terreno para los proyectos de Lastarria en Chile, y en Lince (Lima Centro) en Perú, prontos a iniciar construcción.
- Los Ingresos por ventas tuvieron un alza de **12,1%**, pasando de **MM\$ 119.626** en septiembre del año 2018 a **MM\$ 134.144** en septiembre del año 2019.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 6.502** a septiembre de 2019, aumentando un **17,4%** respecto a igual periodo del año 2018, dado el crecimiento en ventas que experimentó la compañía. A septiembre de 2019, el GAV representó un **4,8%** de las ventas, versus un **4,6%** a septiembre de 2018.
- El Endeudamiento Total a septiembre de 2019 alcanzó **1,88** veces, superior al endeudamiento de **1,42** veces en diciembre del año 2018, producto de la colocación del nuevo bono serie C por 1.000.000 UF. Cabe destacar también que desde el 1 de enero de 2019, se reconocen como pasivos financieros el valor presente de los arriendos operativos. En el caso de Ingevec, esto corresponde al arriendo de oficinas, el cual tiene un impacto de **MM\$ 1.597**. Lo anterior se grafica en las cuentas Activos en Uso y Otros Pasivos Financieros, corrientes y no corrientes.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,21** veces, por sobre el cierre de 2018, donde se obtuvo **0,73** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,34** veces a **0,62** veces, producto de mayores niveles de endeudamiento para nuevas inversiones.

2.- Estados Financieros

2.1- Estado de resultados

Los estados financieros de Ingevec S.A. consolidan sociedades coligadas según el método de la participación, las cuales conforman las tres unidades de negocio principales: Ingeniería y Construcción (I&C), Inmobiliaria e Inversiones y Rentas.

Estado de resultados consolidado (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas		
	30-09-2019	30-09-2018	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	134.143.603	119.626.227	12,1%
Costo de ventas	(119.722.313)	(107.957.213)	10,9%
Ganancia Bruta	14.421.290	11.669.014	23,6%
Gastos de administración	(6.502.233)	(5.537.628)	17,4%
Participación neta de inversiones en asociadas	1.100.390	1.255.352	-12,3%
Otros egresos e ingresos operacionales ¹	34.473	(142.632)	124,2%
Resultado Operacional	9.053.920	7.244.106	25,0%
Gastos financieros netos ²	(1.286.488)	(1.583.670)	-18,8%
Resultados por unidades de reajuste	14.978	32.735	-54,2%
Resultado no Operacional	(1.271.510)	(1.550.935)	-18,0%
Ganancia Antes de Impuesto	7.782.410	5.693.171	36,7%
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.768.841)	(885.229)	99,8%
Resultado del Ejercicio	6.013.569	4.807.942	25,1%
Resultado Controladora	6.013.567	4.807.940	25,1%
Resultado no Controladora	2	2	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	6.013.569	4.807.942	25,1%

A septiembre de 2019 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M\$ 6.013.569 en comparación con la ganancia de M\$ 4.807.942 obtenida a igual periodo del año 2018, presentando un aumento de 25,1%. Esto se encuentra explicado por un mejor resultado en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M\$ 3.556.552, cifra un 37,4% mayor a la del mismo periodo de 2018. A su vez, el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M\$ 2.399.908, un 41,6% por sobre lo generado al mismo periodo 2018, principalmente por un mayor aporte derivado de la gestión y mayor escrituración en los proyectos. El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una utilidad de M\$ 57.109, a pesar del mejor desempeño de los activos en operación, producto del menor margen por gestión de proyectos y una menor revalorización de los activos en operación.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron un aumento de 12,1% al comparar los resultados a septiembre de 2019 con los del mismo periodo del año 2018, mientras que los costos de ventas crecieron un 10,9%, permitiendo así que el margen bruto crezca un 23,6%. Por otro lado, los gastos de administración aumentaron en un 17,4%.

A continuación, se presentan las principales variaciones del estado de resultados:

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 30 de septiembre de 2019 un Resultado Operacional de M\$ 9.053.920, lo que representa un aumento de 25% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2018, lo que se explica principalmente por el mejor resultado operacional en el área de I&C e Inmobiliaria.

La Ganancia bruta al 30 de septiembre de 2019 fue de M\$ 14.421.290, lo que se compara positivamente con los M\$ 11.669.014 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2018, situación dada producto del mejor desempeño

¹ Otros egresos e ingresos operacionales corresponde a la suma de las cuentas *Otros ingresos, por función; Otros gastos, por función.*

² Gastos financieros netos corresponde a la suma de las cuentas *Ingresos financieros y Costos financieros.*

en la constructora y en la gestión inmobiliaria. La Ganancia Bruta corresponde a un margen de un 10,75% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 9,75% a septiembre de 2018.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un aumento de 17,4% con respecto al mismo periodo del año 2018, producto del mayor nivel de actividad en la constructora y en la inmobiliaria.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestran un peor desempeño dado principalmente el menor resultado de los proyectos de inmobiliarias asociadas. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un menor desempeño a pesar de los mayores niveles de ocupación y mejores niveles de eficiencia en la operación, dado menores niveles de revalorización de activos.

b) Resultado no operacional: Se observa un resultado no operacional negativo al 30 de septiembre del 2019 de M\$ 1.271.510, lo cual es inferior a igual periodo del año 2018 debido a menores costos financieros dado el refinanciamiento de pasivos que llevó a cabo la sociedad a fines de ejercicio anterior. Lo anterior implicó reconocer a septiembre de 2018 un costo de prepago ascendente a M\$ 711.009.

A partir de 2019 se reclasificaron los costos financieros del segmento inmobiliario, ya que durante 2018, estos eran reconocidos como un menor resultado operacional. Si esta misma reclasificación se hubiese hecho a septiembre de 2018, los gastos financieros netos hubiesen sido de M\$ 1.924.424, un 49,5% superior a septiembre de 2019.

2.2.- Balance general³

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	30-09-2019	31-12-2018	Variación	31-12-2017	Variación
Activos corrientes	71.440.995	56.390.033	26,7%	39.514.194	80,8%
Activos no corrientes	84.733.414	62.032.548	36,6%	49.520.626	71,1%
Total Activos	156.174.409	118.422.581	31,9%	89.034.820	75,4%
Pasivos corrientes	40.426.773	34.423.184	17,4%	39.009.578	3,6%
Pasivos no corrientes	61.554.135	35.148.577	75,1%	17.624.098	249,3%
Total Pasivos	101.980.908	69.571.761	46,6%	56.633.676	80,1%
Patrimonio neto controladora	54.193.486	48.850.807	10,9%	32.401.131	67,3%
Participaciones no controladoras	15	13	15,4%	13	15,4%
Total Pasivos y Patrimonio	156.174.409	118.422.581	31,9%	89.034.820	75,4%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 30 de septiembre de 2019 alcanzaron los M\$ 156.174.409, lo que representa una variación de 31,9% respecto a diciembre del año 2018. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a septiembre de 2019 un aumento de 26,7% respecto del valor obtenido a diciembre de 2018. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 12.943.064 (+67,9%) en la cuenta *Efectivo y equivalentes a efectivo*, producto a la emisión del nuevo bono serie C.
- Aumento de M\$ 6.165.267 (+187,0%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, dado cobros por realizar a proyectos en consorcio de Constructora Ingevec, junto con aumento en los cobros por realizar a inmobiliarias asociadas.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 36,6% a septiembre de 2019 respecto del valor obtenido a diciembre de 2018, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 17.929.674 (+45,2%) de las cuentas *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes*, y de M\$ 3.945.148 (+30,0%) en la cuenta *Inversiones contabilizadas por el método de participación*, producto principalmente de las inversiones realizadas a la fecha con los fondos recaudados del aumento de capital y la emisión del bono serie B y serie C en proyectos inmobiliarios habitacionales y proyectos hoteleros.
- Aumento de M\$ 1.575.879 en la cuenta *Activos en uso*, debido principalmente a la contabilización de arriendos operativos producto de la nueva norma contable NIIF 16.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 46,6% con respecto al 31 de diciembre de 2018, llegando a M\$ 101.980.908 al 30 de septiembre de 2019. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 30 de septiembre de 2019 un aumento de 17,4% respecto del 31 de diciembre de 2018. Tal variación se explica fundamentalmente por:

³ Es importante destacar que los balances a septiembre de 2019 y diciembre 2018 incluyen modificaciones asociadas a la implementación de la norma contable NIIF 15, que tiene relación con el reconocimiento de las obligaciones de desempeño. Esto impacta el nivel de activos y el nivel de pasivos de la sociedad.

- Aumento de M\$ 3.445.223 (+610,3%) en *Otros pasivos financieros, corrientes*, dado las futuras amortizaciones en marzo y septiembre de 2020 y los intereses devengados no pagados del bono serie B, junto con los intereses devengados no pagados del nuevo bono serie C
- Aumento de M\$ 4.128.202 (+19,7%) en *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar*, dado mayores cuentas por pagar a proveedores y recepciones por facturar.
- Disminución de M\$ 2.015.206 (-43,6%) en *Cuentas por pagar a entidades relacionadas*, dado el pago de dividendos efectuado el segundo trimestre de 2019.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra un aumento de M\$ 26.405.558 (+75,1%) que se explica principalmente por un aumento en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, dada la mayor deuda financiera de largo plazo asociada a la colocación en agosto de 2019 del bono serie C por 1.000.000 UF.

Estructura de Financiamiento

En el siguiente cuadro se muestra el endeudamiento financiero de la compañía a septiembre de 2019 en comparación con diciembre de 2018.

Estructura financiamiento	30-09-2019	31-12-2018	Variación
(Cifras en miles de pesos - M\$)			
Deuda financiera bancaria	264.316	392.592	(128.276)
Leasing maquinarias	264.316	392.592	(128.276)
Proyectos inmobiliarios próximos a escriturar	-	-	-
Terrenos y proyectos en desarrollo	-	-	-
Capital de trabajo	-	-	-
Deuda financiera bono	63.723.642	35.320.464	28.403.178
Financiamiento plan inmobiliario	62.518.012	14.128.186	48.389.826
Capital de trabajo	1.205.630	21.192.278	(19.986.648)
Deuda financiera arrendamiento oficina	1.575.879	-	1.575.879
Deuda financiera	65.563.837	35.713.056	29.850.781
Efectivo y equivalentes	32.011.363	19.068.299	12.943.064
Deuda financiera neta	33.552.474	16.644.757	16.907.717

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 5.342.679 (+10,9%), producto de los resultados de la compañía durante el primer semestre de 2019.

2.3.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo	Cifras Acumuladas		
	(Cifras en miles de pesos - M\$)	30-09-2019	30-09-2018
Efectivo Equivalente Inicial	19.068.299	6.551.192	191,1%
Flujo efectivo de la operación	7.606.152	2.497.004	204,6%
Flujo efectivo de inversión	(24.285.406)	(5.677.227)	-327,8%
Flujo efectivo de financiamiento	29.622.318	11.311.387	161,9%
Flujo Neto del Período	12.943.064	8.131.164	59,2%
Efectivo Equivalente Final	32.011.363	14.682.356	118,0%

La Sociedad a septiembre de 2019 tuvo un flujo neto positivo de M\$ 12.943.064 contrastando con el aumento de M\$ 8.131.164 a igual periodo del año 2018. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 32.011.363, siendo un 118%% superior a septiembre de 2018.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 7.606.152 a septiembre de 2019. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área I&C, el que alcanzó un monto de M\$ 7.754.036. A nivel consolidado, este resultado se explica principalmente por los Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios el que alcanzó un monto de M\$ 154.823.689, mientras que los egresos, dados por los conceptos de pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y pagos por cuenta de los empleados, fueron de M\$ 118.732.451 y M\$ 30.888.628 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 24.285.406, debido principalmente a Préstamos (pagos) a entidades relacionadas asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M\$ 24.500.574.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor positivo de M\$ 29.622.318, que es originado principalmente por Importes procedentes de préstamos por M\$ 32.471.638.

2.4.- Indicadores

Indicadores financieros							
Indicadores de liquidez			30-09-2019	31-12-2018	Variación	31-12-2017	Variación
1.	Liquidez corriente ⁴	veces	1,77	1,64	0,13	1,01	0,76
2.	Razón ácida ⁵	veces	1,73	1,56	0,17	0,96	0,77
3.	Capital de trabajo ⁶	M\$	31.014.222	21.966.849	9.047.373	504.616	30.509.606
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento Total ⁷	veces	1,88	1,42	0,46	1,75	0,13
5.	Endeudamiento financiero ⁸	veces	1,21	0,73	0,48	0,83	0,38
6.	Endeudamiento financiero neto ⁹	veces	0,62	0,34	0,28	0,63	-0,01
7.	Pasivos corrientes ¹⁰	%	39,6%	49,5%	-9,8%	68,9%	-29,2%
8.	Pasivos no corrientes ¹¹	%	60,4%	50,5%	9,8%	31,1%	29,2%

El indicador de liquidez corriente aumento a 1,77 a septiembre del año 2019, con respecto a la razón de 1,64 a diciembre de 2018. Un aumento de 0,13 veces debido al aumento de los Activos corrientes en 26,7%.

El indicador de razón ácida aumento respecto a lo registrado en diciembre de 2018, alcanzando las 1,73 veces.

El capital de trabajo aumento en M\$ 9.047.373 en comparación al cierre de 2018, dado el aumento de los Activos corrientes en M\$ 15.050.962.

La razón de endeudamiento a septiembre de 2019 corresponde a 1,88 veces, sobre a las 1,42 veces a diciembre de 2018. El endeudamiento financiero neto aumentó desde 0,34 a 0,62 veces, por mayores niveles de endeudamiento.

Indicadores financieros			Cifras acumuladas		
Indicadores de resultado			30-09-2019	30-09-2018	Variación
1.	Ingresos de explotación	M\$	134.143.603	119.626.227	12,1%
2.	Costos de explotación	M\$	(119.722.313)	(107.957.213)	10,9%
3.	Ganancia bruta	M\$	14.421.290	11.669.014	23,6%
4.	Gastos financieros netos	M\$	(1.286.488)	(1.583.670)	-18,8%
5.	EBITDA ¹²	M\$	10.724.690	8.518.518	25,9%
6.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	6.013.569	4.807.942	25,1%
Indicadores de actividad					
7.	Rentabilidad patrimonio UDM	%	15,8%	15,8%	0,0%
8.	Rentabilidad activos UDM	%	6,3%	7,2%	-0,8%
9.	Cobertura de gastos financieros netos	veces	8,3	5,4	3,0
10.	Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	2,4	1,0	1,4
11.	Cuentas por cobrar	días	75	64	11
12.	Cuentas por pagar	días	62	58	4
13.	Nivel de inventario inmobiliario	días	2	7	(4)

⁴ **Liquidez Corriente** corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes

⁵ **Razón Ácida** corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

⁶ **Capital de Trabajo** corresponde a (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

⁷ **Endeudamiento Total** corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total

⁸ **Endeudamiento Financiero** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

⁹ **Endeudamiento Financiero Neto** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

¹⁰ **Pasivos Corrientes** corresponde a (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

¹¹ **Pasivos no Corrientes** corresponde a (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

¹² **EBITDA:** corresponde a la suma de ganancia bruta, gastos de administración y ventas, otros ingresos, otros gastos, depreciación y amortización, y participación en las Ganancias (Pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación.

Al 30 de septiembre de 2019, el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 25,9%, alcanzando un monto de M\$ 10.724.690. Este aumento se debe principalmente al aumento del resultado tanto en I&C como en la Inmobiliaria.

La rentabilidad sobre patrimonio promedio de los últimos doce meses alcanzó un 15,8% a septiembre de 2019, igual a lo registrado a mismo periodo del año 2018.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 7,2% al 30 de septiembre de 2018, a un 6,3% al 30 de septiembre de 2019. Disminución explicada por un aumento en el nivel de activos promedio de 44,0%, lo que es superior al 27,3% de aumento en la utilidad de los últimos doce meses, dado la colocación del bono serie C efectuada durante 2019.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	30-09-2019
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	1.932.133
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,62

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 30 de septiembre de 2019 de las restricciones financieras establecidas en el contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda firmado entre Ingevec S.A. y el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos.

Mayor detalle referente a las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asociadas a la colocación de los Bonos Serie B y C en la nota N°33 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 30 de septiembre de 2019.

Con fecha 23 de agosto de 2019 la Sociedad colocó la totalidad de los bonos serie C de la Línea de Bonos de la Sociedad inscrita en el Registro de Valores que lleva esta Comisión bajo el número 751, por un total de 1.000.000 UF, bonos serie C que se emitieron en los términos y condiciones que se especifican en la respectiva escritura complementaria.

Los fondos que se obtuvieron con la misma se destinarán al financiamiento de nuevas inversiones del emisor y/o sus filiales en los negocios inmobiliarios, de renta residencial y/o de hoteles.

Estos bonos serie C tienen un vencimiento a nueve años plazo y la línea de bonos 751 cuenta con las mismas restricciones financieras que la línea de bonos 914 de fecha 3 de octubre de 2018.

3.- Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

EERR por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a septiembre 2019				Cifras acumuladas a septiembre 2018			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos ordinarios	129.194.109	4.227.790	721.704	134.143.603	116.694.130	1.942.699	989.398	119.626.227
Costo de ventas	(118.215.145)	(1.077.880)	(429.288)	(119.722.313)	(106.400.305)	(992.538)	(564.370)	(107.957.213)
Ganancia bruta	10.978.964	3.149.910	292.416	14.421.290	10.293.825	950.161	425.028	11.669.014
Gastos de adm.	(6.065.197)	(204.574)	(232.462)	(6.502.233)	(5.245.139)	(161.538)	(130.951)	(5.537.628)
Participación neta de inversiones en asociadas	412.321	693.009	(4.940)	1.100.390	342.358	802.957	110.037	1.255.352
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	34.473	34.473	-	(155.019)	12.387	(142.632)
Resultado operacional	5.326.088	3.638.345	89.487	9.053.920	5.391.044	1.436.561	416.501	7.244.106
Depr. y Amortización	1.666.977	3.383	410	1.670.770	1.271.108	2.820	410	1.274.338
EBITDA	6.993.065	3.641.728	89.897	10.724.690	6.662.152	1.439.381	416.911	8.518.444
Gastos financieros netos	(225.235)	(1.020.655)	(40.598)	(1.286.488)	(1.622.544)	76.944	(38.070)	(1.583.670)
Unidades de reajuste	(124.137)	137.968	1.147	14.978	(340.851)	267.386	106.200	32.735
Resultado no operacional	(349.372)	(882.687)	(39.451)	(1.271.510)	(1.963.395)	344.330	68.130	(1.550.935)
Ganancia antes de impuesto	4.976.716	2.755.658	50.036	7.782.410	3.427.649	1.780.891	484.631	5.693.171
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.420.164)	(355.750)	7.073	(1.768.841)	(838.586)	(86.062)	39.419	(885.229)
Resultado del ejercicio	3.556.552	2.399.908	57.109	6.013.569	2.589.063	1.694.829	524.050	4.807.942

Los ingresos de los segmentos Inmobiliario y de Rentas corresponden a honorarios de gestión que se perciben al llevar el control y ejecución de diferentes proyectos. Actualmente, los proyectos inmobiliarios y hoteleros no consolidan y su resultado se reconoce como "Participación neta de inversiones en asociadas".

b. Balance

Balance por segmento (miles de pesos - M\$)	Cifras a septiembre de 2019				Cifras a diciembre de 2018			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total
Activos corrientes	42.128.243	29.190.812	121.940	71.440.995	48.451.941	7.785.313	152.779	56.390.033
Activos no corrientes	6.905.599	56.946.096	20.881.719	84.733.414	5.826.332	41.124.070	15.082.146	62.032.548
Total activos	49.033.842	86.136.908	21.003.659	156.174.409	54.278.273	48.909.383	15.234.925	118.422.581
Pasivos corrientes	36.331.039	4.055.508	40.226	40.426.773	32.458.591	1.853.864	110.729	34.423.184
Pasivos no corrientes	9.067.795	52.486.340	0	61.554.135	21.165.554	13.983.023	0	35.148.577
Total pasivos	45.398.834	56.541.848	40.226	101.980.908	53.624.145	15.836.887	110.729	69.571.761

c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por Segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a septiembre 2019				Cifras acumuladas a septiembre 2018			
	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Rentas	Total
Efectivo Inicial	14.412.325	4.564.380	91.594	19.068.299	6.352.659	166.433	32.100	6.551.192
Flujo de operación	7.754.036	(51.299)	(96.585)	7.606.152	2.364.815	142.181	(9.992)	2.497.004
Flujo inversión	(603.452)	(18.444.233)	(5.237.721)	(24.285.406)	(7.178.813)	2.211.706	(710.120)	(5.677.227)
Flujo financiamiento	(14.475.294)	38.797.482	5.300.130	29.622.318	11.755.355	(1.156.968)	713.000	11.311.387
Flujo Neto del Período	(7.324.710)	20.301.950	(34.176)	12.943.064	6.941.357	1.196.919	(7.112)	8.131.164
Efectivo Final	7.087.615	24.866.330	57.418	32.011.363	13.294.016	1.363.352	24.988	14.682.356

4.- Segmento Ingeniería y Construcción

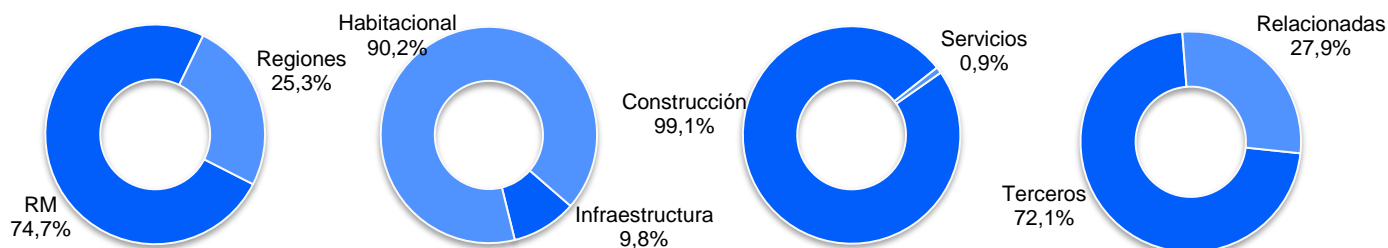
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios está presente a lo largo de todo el país, con una participación relevante en la Región Metropolitana.

Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Claro Vicuña Valenzuela, Bravo e Izquierdo, Besalco, Echeverría Izquierdo, Tecsá (Salfacorp), Brotec, Ebco, Sigro, Icafal, Desco, DLP, Mena y Ovalle, Lo Campino, Altius, Grevia e Inarco.

Análisis ventas del período

Durante el año 2019 el nivel de actividad de la Sociedad ha aumentado levemente con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2018. El promedio de obras en ejecución simultánea se encuentra en torno a 52 obras.

La composición de las ventas del periodo refleja una diversificación por ubicación geográfica, tipo de proyecto, y por relación con el mandante. Adicionalmente a los ingresos generados por la ejecución de dichos contratos de construcción, en este negocio se consideran los ingresos provenientes del área de servicios que posee la empresa (maquinarias y capacitación). Dichos ingresos representaron 0,9% del total del área a septiembre de 2019.



Principales contratos y adjudicaciones

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o se han desarrollado durante este año se muestran a continuación. Se destacan las adjudicaciones más importantes:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Open Plaza Kennedy (Consorcio)	Rentas Falabella	Privado	Terceros	RM	Comercial	2020
Edificio Armando Moock II	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Plaza Maipú	Inmobiliaria Gestora	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Pedro Torres	Núcleos	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Condominio Plaza El Roble	Ictinos	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Infinity	Miramar	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2019
Edificio Novo Park	Inmob. Centro Viña (ISN)	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2019
Edificio Ecuador I y II	Inmobilia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Hotel Ibis Providencia	Latin Sur SPA	Privado	Relacionados	RM	Comercial	2019
Edificio Dresden	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019

Edificio In City	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Edificio Green Urbano	Inmobiliaria NeoUrbano	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Mall Paseo Costanera	Pasmar	Privado	Terceros	Sur	Comercial	2019
La Florida Vicuña Mackenna	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2019
Edificio Compañía	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2019
Casas Antumapu II	Inmobiliaria Ingevec	Público	Terceros	RM	Habitacional	2019
Aqua La Serena II y III	Inmobilia	Privado	Terceros	Norte	Habitacional	2019
Edificio Cumbres	Inmobiliaria Atacama	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Alcalde Pedro Alarcón	AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Coronel Souper	Viarsa Inmobiliaria	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio Libertad 30	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Click Conde del Maule	Gimax	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
Edificio Altos del Puerto	Nash	Privado	Relacionados	Centro	Habitacional	2020
Edificio Raúl Labbé	DEISA/Paz	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2020
Edificio 5 de Abril	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Edificio Manuel Rodríguez	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Nueva Franklin	Generaxxion	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Valle Los Ingleses III	Inmobiliaria Mirador	Privado	Tercero	Centro	Habitacional	2021
Edificio Pedro Alarcón	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Hotel Ibis La Serena	Ducci	Privado	Tercero	Norte	Comercial	2020
Edificio Holanda	Paz	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
Argomedo	AVSA	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
San Luis de Macul	Ictinos	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Terrazas de Puente Alto	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2020
San Pablo	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Miguel León Prado	Puerto Capital	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Edificio Libertad 51	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Casas Antumapu I,III y IV	Serviu	Público	Tercero	RM	Habitacional	2020
Novo Irarrazaval	OVA Des. Inmobiliarios	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Edificio Padre Hurtado - Eglo	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Edificio Macul Icalma	Icalma	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Edificio Portugal Ricaurte	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Barrio Alameda	Inm. Barrio Alameda	Privado	Tercero	Centro	Habitacional	2021
Edificio Briones Luco	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Edificio New Icom	Icom	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021

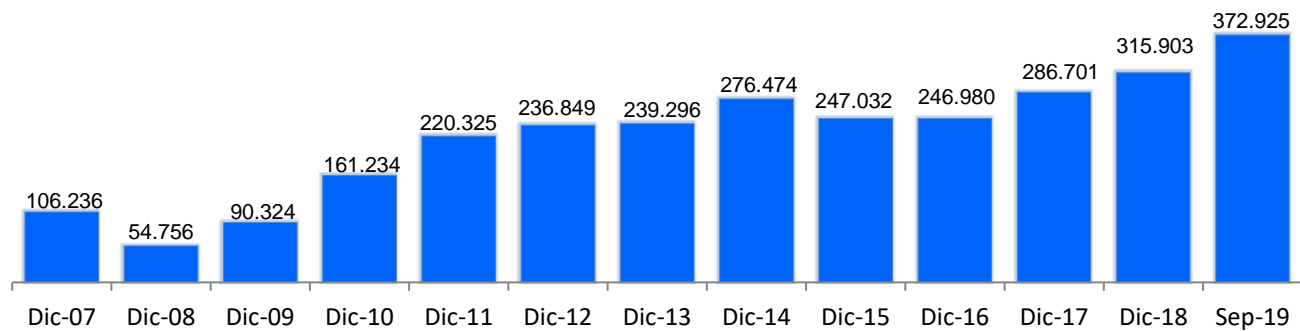
Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 30 de septiembre de 2019 asciende a M\$ 372.925.227, en comparación con los M\$ 315.903.043 al 31 de diciembre de 2018, lo que representa un crecimiento de 18,05%.

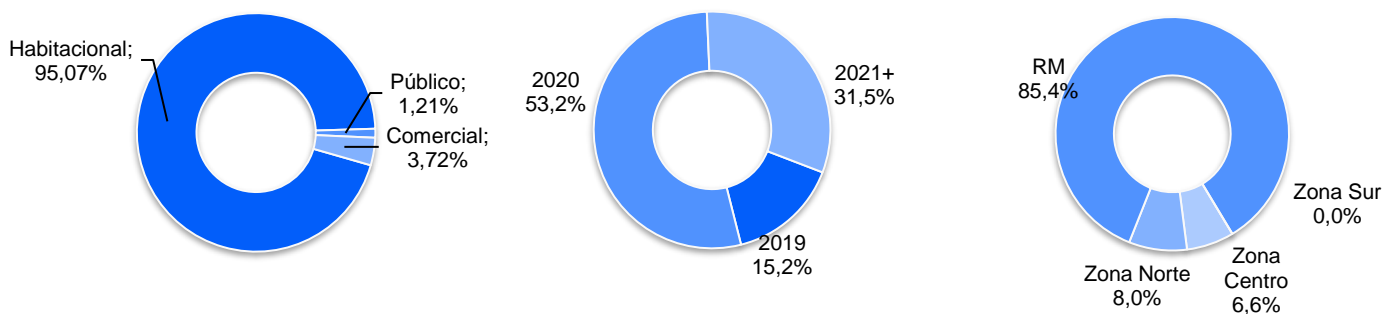
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	30-09-2019			31-12-2018
	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificación y Obras Civiles	193.273.505	179.651.722	372.925.227	315.903.043
<i>Total Iniciados</i>	181.184.634	76.458.463	257.643.097	230.144.437
<i>Total No Iniciados</i>	12.088.871	103.193.259	115.282.129	85.758.606
Total Backlog	193.273.505	179.651.722	372.925.227	315.903.043

La mejora del backlog con respecto al 31 de diciembre de 2018, refleja tanto un aumento en el monto de contratos adjudicados durante el año, junto con mayores compras de terrenos de Inmobiliaria Ingevec, lo que potenciará la actividad futura. Esto entrega una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos años. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:



Actualmente existe un foco habitacional debido al aumento de proyectos inmobiliarios tanto de terceros como de relacionados, estos últimos corresponden en gran parte al plan de inversiones de la Sociedad.



El backlog a septiembre de 2019 se concentra principalmente en el año 2020, con un 53,2% de su valor total. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos, y muestra un positivo nivel de adjudicación en el área de edificación habitacional.

Con respecto al duration de nuestro backlog, a septiembre de 2019 alcanzamos 20,3 meses, versus los 20,4 meses obtenidos a diciembre de 2018.

5.- Segmento Inmobiliario

Inmobiliaria Ingevec desde el año 2013 desarrolla proyectos en varias regiones, abarcando desde la zona norte hasta la zona sur del país, con una amplia oferta de proyectos los que están destinados a satisfacer demanda de distintos segmentos de la población. Hace alrededor de dos años se redefinió la estrategia de la compañía, privilegiando lanzamientos en la RM en zonas con profundidad de mercado y buena conectividad.

En la zona norte, Ingevec desarrolla proyectos inmobiliarios de gestión directa en la ciudad de Calama, a través de Inmobiliaria Ingevec; mientras que participa de proyectos inmobiliarios en las ciudades de Antofagasta, Calama, Copiapó y Coquimbo por medio de asociaciones con los gestores inmobiliarios Núcleos, Gimax, Puerto Capital y Pucuro. Los principales competidores en estas zonas son: Almagro, Guzmán y Larraín, Imagina, Fundamenta, PY y RVC.

En la zona central, a través de inmobiliarias asociadas, desarrolla proyectos en Valparaíso y Viña del Mar; mientras que en la región Metropolitana, los proyectos de Ingevec (tanto propios como de asociados) se concentran principalmente en las comunas de Vitacura, Maipú, Ñuñoa, Macul, San Miguel, Santiago Centro, San Joaquín, La Cisterna y La Florida. Entre los principales competidores de estas áreas es posible mencionar a: Icafal, Imagina, Fortaleza, Paz Corp, Moller, Siena, Armas, Eurocorp, Simonetti, Grupo Icom, RVC, Pacal, Grupo España e ISA.

En la zona sur, Inmobiliaria Ingevec se encuentra desarrollando nuevos proyectos (DS19) en las ciudades de Curicó y Chillán, donde anteriormente ya ha tenido experiencia con proyectos inmobiliario de viviendas económicas. Los principales competidores en estas ciudades son: Armas, Galilea, Los Silos y Malpo.

Estado de Resultados Inmobiliaria Proporcional

Inmobiliaria Proporcional (M\$)	sept-19	sept-18	Var%
Ingresos netos de explotación	19.685.927	11.912.796	65,25%
Costos netos de explotación	-14.161.913	-9.033.058	56,78%
MARGEN BRUTO	5.524.014	2.879.738	91,82%
% sobre ventas	28,06%	24,17%	
Gastos de Administración y Ventas	-2.012.348	-1.171.328	71,80%
% sobre ventas	-10,22%	-9,83%	
Otros ingresos y costos operacionales	18.544	190.836	-90,28%
EBITDA	3.530.211	1.899.245	85,87%
% sobre ventas	17,93%	15,94%	
G. Financieros en Costo de Vta.	431.938	275.508	56,78%
EBITDA Ajustado	3.962.149	2.174.754	82,19%
% sobre ventas	20,13%	18,26%	
Costos financieros netos	-1.024.914	-98.960	935,68%
Resultados por Unidades de Reajuste	122.478	183.537	-33,27%
Gastos por impuestos	-227.866	-288.992	-21,15%
Resultado controladores	2.399.908	1.694.830	41,60%
% sobre ventas	12,19%	14,23%	

Dentro de este segmento, cabe destacar la mantención a nivel de márgenes del área inmobiliaria, en línea con lo estimado por la compañía, alcanzando a nivel bruto un margen de 28,1% y a nivel neto de 12,2%. Esperamos mantener estos niveles de cara al futuro.

Escrituraciones¹³

El monto escriturado proporcional a septiembre de 2019 subió en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 551.121, lo cual representa un aumento de 51,7%.

Cabe señalar que los resultados de los proyectos en los que la empresa participa no consolidan en los estados financieros de Ingevec S.A., y solamente son reconocidos en los estados financieros en la proporción equivalente a la participación en cada proyecto.

Escrituras Proporcionales	Sep-19	Sep-18	Var	Var%
Venta (UF)	551.121	363.209	187.912	51,7%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.993	3.308	-315	-9,5%
Unidades (un)	184	110	74	67,7%

Escrituras Totales	Sep-19	Sep-18	Var	Var%
Venta (UF)	1.789.809	1.223.900	565.910	46,2%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.248	3.448	-200	-5,8%
Unidades (un)	551	355	196	55,2%

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve un aumento de las ventas en comparación a septiembre de 2018, con una variación de 37,2%. Este efecto se explica por la mayor cantidad de proyectos disponibles para la venta, dado los lanzamientos cursados durante el último año, junto con mejores políticas comerciales. La empresa continúa con su plan de lanzamientos, lo que implica enfocarse en comunas de segmentos medios con buena conectividad.

Cabe señalar que las promesas informadas no se reflejan en los Estados Financieros de la Sociedad, dado que los ingresos provenientes de los proyectos inmobiliarios sólo se reconocen al momento de la firma de la escritura.

Promesas Proporcionales Inmobiliaria	Sep-19	Sep-18	Var	Var%
Venta (UF)	1.413.330	1.030.127	383.203	37,2%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.879	2.702	177	6,6%
Unidades (un)	491	381	110	28,8%

Promesas Totales Inmobiliaria	Sep-19	Sep-18	Var	Var%
Venta (UF)	3.535.616	2.937.447	598.169	20,4%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.959	2.824	135	4,8%
Unidades (un)	1.195	1.040	155	14,9%

Stock y Velocidad de Ventas

El stock disponible proporcional a Ingevec aumentó en UF 1.402.093, lo que implica un aumento de 81,5% respecto a septiembre de 2018, debido a mayores lanzamientos.

Stock Disponible Proporcional	Sep-19	Sep-18	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	1.004	602	401	66,7%
Valor Stock Disponible (UF)	3.122.524	1.720.431	1.402.093	81,5%

¹³ De acuerdo a los criterios contables publicados en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A., el reconocimiento de los ingresos se refleja al momento de la firma de la escritura de compraventa.

Con respecto a los meses para agotar el stock proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 18,4 meses, valor por debajo de los 14,22 meses a septiembre de 2018. Este aumento se debe principalmente al fuerte nivel de lanzamientos que ha tenido la inmobiliaria durante los últimos 6 meses. El stock proporcional corresponde a la proporción de inmuebles de Ingevec disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, y las ventas inmobiliarias corresponden a las promesas proporcionales.

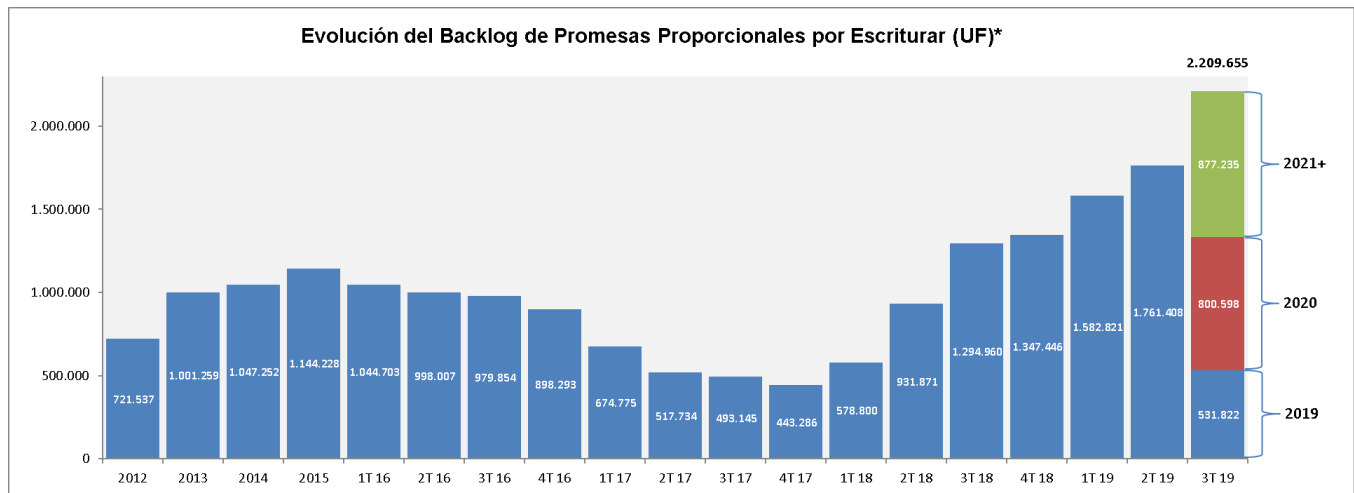
Meses para Agotar Stock Proporcional ¹⁴	Proyectos Proporcionales		
	Sep-19	Sep-18	Var
	Meses	Meses	Meses
MAS Ingevec	18,40	14,22	4,18

Backlog de promesas proporcionales por escriturar

El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se efectúa una vez que se firma la escritura de compraventa de la vivienda, sin embargo, la Sociedad cuenta con un elevado número de promesas que aún no se escrituran. Asimismo, se cuenta con un stock de unidades escrituradas y por vender, situación que se detalla a continuación:

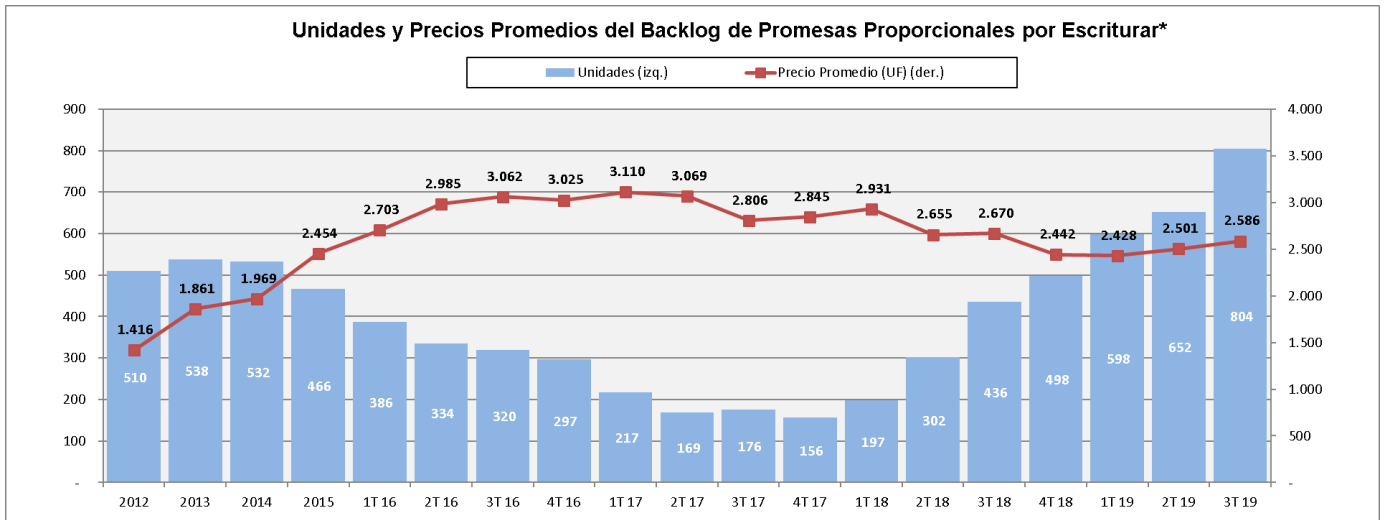
Se observa un nivel de promesas por escriturar (backlog inmobiliario) de UF 2.209.655, lo que representa un aumento de 64,0% con respecto al de dic-18, debido principalmente al mayor número de promesas proporcionales dado los nuevos lanzamientos. A su vez, se incluye la venta proporcional de una placa comercial por 130.050 UF.

A continuación, se muestra la evolución de las promesas proporcionales por escriturar y de las unidades y precios promedios de las mismas:



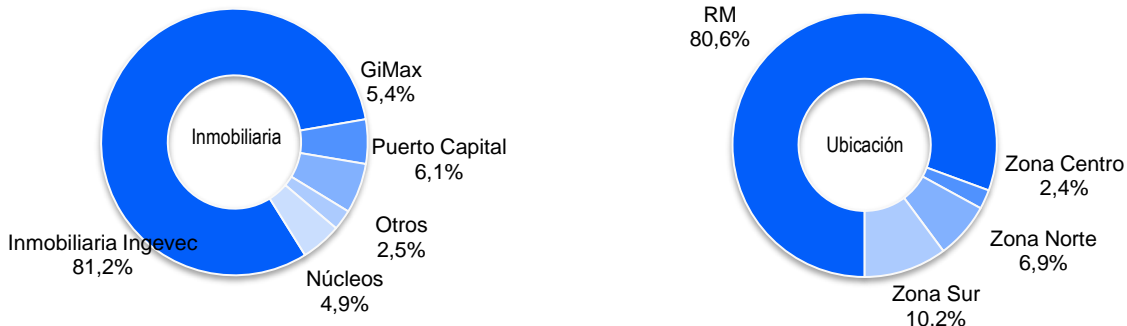
* Incluye venta proporcional de placa comercial por 130.050 UF.

¹⁴ Corresponde a la razón entre el Stock Comercial en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Promesadas promedio móvil de los últimos seis meses.



*Unidades y montos promedio no incluyen placa. Se consideran sólo viviendas.

La distribución por mandante y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente (incluye placa comercial):



Proyectos en etapa de construcción

Los proyectos **actualmente en construcción** y sus principales características se pueden observar en el siguiente cuadro:

Proyecto	Inmobiliaria/gestión	% Part.	Unidades	Venta Potencial (UF) ¹⁵	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escritura
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	159	458.806	229.403	Santiago	oct-19
La Florida	Ingevec	50,0%	223	655.737	327.869	Santiago	nov-19
Chillán	Ingevec	50,0%	112	156.768	78.384	VII Región	dic-19
Macul	Ingevec	50,0%	141	553.601	276.801	Santiago	abr-20
Maipú	Ingevec	45,0%	Placa	289.000	130.050	Santiago	abr-20

¹⁵ Considera la venta proyectada total del proyecto.

Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	155	440.009	220.005	Santiago	sept-20
Valparaíso	Ingevec	35,0%	248	483.300	169.155	V Región	oct-20
Maipú	Ingevec	45,0%	136	573.842	258.229	Santiago	oct-20
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	217	742.243	371.122	Santiago	abr-21
Antofagasta	Ingevec	50,0%	114	299.148	149.574	II Región	jun-21
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	172	501.512	250.756	Santiago	ago-21
Las Condes	Ingevec	50,0%	59	615.860	307.930	Santiago	dic-21
La Cisterna	Ingevec	50,0%	190	469.171	234.586	Santiago	dic-21
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	164	479.708	239.854	Santiago	dic-21
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	247	820.914	410.457	Santiago	dic-21
Stgo. Centro	Ingevec	50,0%	233	642.244	321.122	Santiago	dic-21
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	234	440.822	220.411	Santiago	dic-21
Maipú	Asociada	30,1%	150	261.741	78.758	Santiago	oct-19
Copiapó	Asociada	22,2%	124	254.798	56.565	III Región	mar-20
Est. Central	Asociada	11,3%	295	673.662	75.854	Santiago	dic-20
Stgo. Centro	Asociada	47,6%	155	459.869	218.944	Santiago	jun-21
Coquimbo	Asociada	47,6%	108	333.008	158.545	IV Región	jun-21
Sub-Total		45,1%	3.636	10.605.763	4.784.372		

Proyectos en etapa de escrituración

Aquellos proyectos que se encuentran **actualmente en etapa de escrituración** son:

Proyecto	Inmobiliaria/ gestión	% Part.	Unida- des	Venta Total Potencial (UF)	Venta Potencial Prop. (UF)	% Escrituración Acumulada	Saldo Proporcio- nal por escriturar	Ubicación
San Miguel	Ingevec	50,0%	245	649.093	324.546	94,2%	18.852	Santiago
Calama	Ingevec	50,0%	202	701.966	350.983	85,5%	50.981	II Región
Macul	Ingevec	50,0%	141	510.595	255.298	95,1%	12.624	Santiago
Curicó	Ingevec	50,0%	360	518.929	259.465	30,4%	180.636	VI Región
Antofagasta	Asociada	10,8%	182	767.072	82.767	55,0%	37.224	II Región
Macul	Asociada	47,6%	110	345.654	164.566	97,8%	3.571	Santiago
Copiapó	Asociada	23,1%	78	277.243	63.988	89,1%	6.957	III Región
Calama	Asociada	13,7%	83	289.134	39.611	50,9%	19.446	II Región
Ñuñoa	Asociada	17,8%	83	510.991	90.854	4,1%	87.090	Santiago
Vitacura	Asociada	11,4%	26	427.194	48.828	71,4%	13.950	Santiago
San Miguel	Asociada	9,5%	128	478.539	45.557	4,6%	43.476	Santiago
Viña del Mar	Asociada	6,3%	234	544.753	34.166	52,0%	16.390	V Región
Antofagasta	Asociada	33,0%	268	1.264.521	417.292	86,4%	56.611	II Región
Sub-Total		29,9%	2.140	7.285.684	2.177.921		547.807	

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas proyectadas proporcionales de proyectos que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 6.962.292 UF. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a septiembre 2019*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas Proyectadas Proporcionales	Ventas Ya Escrituradas Proporcionales	Promesas por Escriturar Proporcionales	Stock Por Vender Proporcional
Departamentos	35	804	6.962.292	1.630.113	2.209.655	3.122.524

*Incluye venta de una placa comercial.

Desarrollo de nuevos proyectos

La Sociedad ha estado desarrollando una serie de iniciativas cuya construcción se iniciará dentro de los próximos años (no se consideran etapas futuras de estos proyectos).

En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Proyecto	Inmobiliaria	% Part.	Un.	Venta Total Potencial (UF) ¹⁶	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio construcción	Est. inicio escrituración
San Joaquín	Ingevec	50,0%	105	286.160	143.080	2020	2021
La Florida	Ingevec	50,0%	255	805.744	402.872	2021	2022
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	96	377.346	188.673	2020	2022
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	187	570.848	285.424	2020	2022
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	112	385.956	192.978	2020	2022
La Florida	Ingevec	50,0%	170	510.000	255.000	2021	2022
Santiago Centro	Ingevec	50,0%	270	686.030	343.015	2020	2022
La Cisterna	Ingevec	50,0%	149	330.614	165.307	2021	2022
Copiapó	Asociada	15,9%	170	238.000	37.771	2020	2021
La Florida	Asociada	18,5%	193	639.439	118.296	2020	2022
La Florida	Asociada	18,5%	246	778.866	144.090	2020	2022
La Florida	Asociada	50,0%	294	812.805	406.403	2020	2022
Ñuñoa	Asociada	47,6%	292	879.540	418.749	2019	2022
Sub-Total		42,5%	2.539	7.301.347	3.101.657		

Estos proyectos se estima que su escrituración se produzca a partir de 2021. La distribución de la escrituración proporcional proyectada es la siguiente:

Proyectos por ejecutar a septiembre 2019*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporcionales	Venta Potencial Proporcional	Venta Potencial Proporcional		
				2021	2022	2023+
Departamentos	13	1.066	3.101.657	43.605	1.078.065	1.979.987

*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

¹⁶ Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2016	2017	2018	sep-19
Escrituración	1.043.729	822.519	635.985	547.807
Construcción	905.705	1.266.670	2.951.033	4.784.372
Desarrollo	1.369.520	1.517.983	2.447.461	3.101.657
Sub-Total	3.318.954	3.607.172	6.034.479	8.433.836

Porcentaje de participación promedio según tipo de proyecto

Tipo Proyecto	2016	2017	2018	sep-19
Escrituración	42,2%	33,6%	33,5%	21,5%
Construcción	21,5%	26,5%	32,7%	45,1%
Desarrollo	35,6%	35,9%	47,5%	42,5%

6.- Segmento Inversiones y Rentas

Ingevec S.A. cuenta con el área de "Inversiones y Rentas", la cual se encuentra desarrollando 13 hoteles tanto en Chile como en Perú, en alianza con la cadena Accor. Estos hoteles se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

País	Comuna	Tipo Hotel	Participación	Habitaciones	Estado	Inicio Operación
Chile	Copiapó	Ibis	37,3%	120	En operación	Jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	37,3%	134	En operación	Jul-17
Chile	Iquique	Ibis	37,3%	132	En operación	Sep-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	37,3%	148	En operación	Sep-17
Chile	Calama	Ibis	37,3%	120	En operación	Oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	37,3%	140	En operación	Oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	37,3%	151	En operación	Ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	39,1%	112	En construcción	Dic-19 E
Perú	San Isidro	Ibis Styles	39,1%	184	En construcción	2020 E
Perú	Miraflores	Ibis Budget	39,1%	162	En construcción	2020 E
Chile	Antofagasta	Ibis Budget	37,3%	134	En construcción	2021 E
Perú	Lince	Ibis Budget	39,1%	112	En desarrollo (2019)	2021 E
Chile	Lastarria	Ibis	37,3%	161	En desarrollo (2020)	2021 E

En todos estos proyectos, Ingevec cumple el rol de desarrollador y gestor, mientras que la construcción de los hoteles la realiza sólo para los desarrollos dentro de Chile. Actualmente, Trujillo, Miraflores y San Isidro lo construyen empresas con presencia en Perú.

Por otro lado, la suma total de los aportes, resultados y revalorizaciones de activos que corresponden a Ingevec para estos proyectos es de alrededor de M\$ 20.222.989 al 30 de septiembre de 2019, los cuales se encuentran detallados en las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Cuentas por cobrar a empresas relacionadas" e "Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación", para las sociedades Latin Sur Spa y Latin Sur Perú S.A.C. A fines de 2019 esperamos contar con un 40% de participación en el proyecto de hoteles.

Otros temas de interés

Con respecto a los 6 hoteles en operación en el norte de Chile, las ocupaciones promedio por trimestre han sido las siguientes:

1er Trimestre 2018:	43,6%	1er Trimestre 2019:	49,8%
2do Trimestre 2018:	28,8%	2do Trimestre 2019:	41,7%
3er Trimestre 2018:	35,0%	3er Trimestre 2019:	45,3%
4to Trimestre 2018:	37,5%	Acumulado sep-19:	46,9%
Acumulado 2018:	36,2%		

Los niveles de ocupación acumulados a septiembre 2019 son superiores a misma fecha del año anterior, producto del ciclo de madurez del negocio junto con nuevas políticas comerciales. A su vez, el desempeño operativo de los hoteles a septiembre de 2019 fue mejor a lo obtenido a septiembre de 2018, dado el fuerte énfasis en la eficiencia en costos ejecutado durante 2018.

Cabe destacar que estos niveles de ocupación son acordes con el nivel de madurez del proyecto. Aun así, la Sociedad realiza todos los esfuerzos tanto comerciales como de optimización de procesos y costos, para así elevar el desempeño de los hoteles en el mediano plazo, todo esto en conjunto con sus socios y con la cadena Accor, con el fin de mejorar los márgenes de sociedad.

A su vez, durante el mes de agosto de 2019 fue la apertura del primer hotel en Santiago, específicamente en la comuna de Providencia. A septiembre de 2019, la ocupación promedio del hotel, con dos meses de operación, alcanza un **45,0%**.

Por otro lado, Ingevec posee participación menor en un proyecto de oficinas ubicado en Concepción, el cual se encuentra en operación desde mediados del año 2012.

7.- Información inmobiliaria requerida por la CMF

Información requerida por CMF sobre la oferta, demanda, proyectos futuros, proyectos en ejecución e indicadores relativos a la evolución de la demanda Inmobiliaria, de proyectos propios.

Las cifras presentadas en esta sección corresponden a aquellos proyectos que consolidan con los Estados Financieros de Ingevec S.A., los que se consideran como proyectos “propios”. La información referente a los proyectos inmobiliarios en consorcio está incluida comparativamente en algunos de los índices que se presentan en esta sección. Las definiciones de los principales conceptos utilizados en esta sección son las siguientes:

Stock Disponible: inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

Stock Potencial: corresponde a inmuebles cuya construcción será terminada y que se estima estarán disponibles para ser vendidos en los próximos 12 meses, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración y excluyendo el stock disponible informado de acuerdo a la definición anterior.

Permisos de Edificación: Corresponde a la superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar, es decir, la suma de la superficie total (útil + común) autorizada para edificar bajo y sobre terreno correspondiente a proyectos que aún no han dado inicio a las obras.

Stock Comercial: corresponde a inmuebles disponibles para la venta que no han sido vendidos comercialmente, esto es, que no se ha firmado una promesa de compraventa. Este stock incluye inmuebles aún sin terminar, en cuyo caso la firma de una promesa de compraventa constituye una *venta en verde*.

Unidades Vendidas: inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

Meses para Agotar Stock: Corresponde a la cantidad de meses en los cuales el Stock medido en unidades se terminaría bajo el supuesto que las ventas inmobiliarias se mantienen en el ritmo promedio del último trimestre

Es importante destacar, que debido a la política seguida por la compañía de privilegiar el desarrollo de proyectos con socios inmobiliarios, todos los indicadores se deberían mantener en cero.

a. Oferta actual y potencial (inmuebles¹⁷ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	30-09-2019		30-09-2018	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

¹⁷ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

b. Información sobre la oferta futura

i) Permisos de edificación de proyectos propios del periodo para obras no iniciadas.

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	30-09-2019	30-09-2018
	m2	m2
Departamentos	0	0

Los m2 de permisos de edificación de proyectos propios que consoliden son 0, producto de la política de la compañía de privilegiar proyectos con socios.

ii) Saldo de proyectos por ejecutar (construcción) de proyectos propios que están actualmente en ejecución.

Detalle de Backlog ¹⁸ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	30-09-2019	30-09-2018
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	30-09-2019		30-09-2018	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	70.435	2
<i>Hasta 1.000 UF</i>				
<i>1.001 - 2.000 UF</i>	0	0	70.435	2
<i>2.001 - 4.000 UF</i>			0	0

iv) Montos y unidades promesadas y desistidas de proyectos que consolidan

Las promesas de compra corresponden a aquellas unidades que se encuentran comprometidas pero que aún no cuentan con una escritura. Debido a que la escrituración no ha sido materializada, existe el riesgo que finalmente estos compromisos no se cumplan, en cuyo caso pasan a ser denominadas promesas desistidas o desistimientos. Las promesas también son denominadas ventas comerciales.

Inmueble	30-09-2019				30-09-2018			
	Promesas Brutas ¹⁹		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ²⁰		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	70.435	2	0	0

Las promesas propias desistidas a septiembre de 2019 alcanzan las 0 unidades.

¹⁸ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

¹⁹ Promesas brutas de desistimientos

²⁰ Promesas brutas de desistimientos

Evolución de la demanda de proyectos donde participa Inmobiliaria Ingevec (proyectos propios y de terceros)

v) Meses para agotar stock

Utilizando el criterio definido por la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, y las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

Meses para Agotar Stock Disponible ²¹	Proyectos Propios	
	30-09-2019	30-09-2018
Criterio CMF	Meses	Meses
Departamentos	0	0

vi) Velocidad de ventas.

Corresponde a la proporción que representan las ventas del ejercicio respecto al Stock. Según criterio de la CMF, el Stock corresponde al Stock Disponible definido como los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados, mientras que las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

Velocidad de Ventas Stock Disponible ²²	Proyectos Propios	
	30-09-2019	30-09-2018
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

²¹ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

²² Corresponde a la razón entre la escrituración promedio de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a julio de 2019 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 3,3% en los últimos 12 meses, logrando así por vigésimo mes consecutivo un crecimiento positivo. Esto debido a un mayor nivel de actividad en la economía, lo que se ve compensando por una mayor incertidumbre respecto a las reformas que pueda lograr concretar el ejecutivo. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a agosto de 2019:

Componente	Variación m/m	Variación a/a
Despacho de materiales	+4,5%	+1%%
Despacho de barras de acero para hormigón	-5,3%	+0,4%
Despacho de cemento	+16,3%	+7,3%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante julio de 2019, medidos en superficie autorizada, registraron un aumento de 54,0% respecto a julio de 2018. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a agosto de 2019 el componente de Sueldos y Salarios muestra un aumento comparado con igual mes del año anterior, subiendo 5,8%. Mientras que el componente Materiales aumentó en el mismo período un 6,1%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio, aumentó 5,8% respecto del año anterior.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago al tercer trimestre de 2019, se observa que la venta acumulada de viviendas ha caído un 1,7% con respecto al mismo período del año 2018. Esto implicó una disminución de 5,8% en las ventas de departamentos y un aumento de 17,7% en las ventas de casas. En el año 2019 se ve una disminución en el stock de viviendas de en torno al 8,8% respecto de septiembre de 2018, luego de la importante alza en el stock que se produjo en los años 2016-2017, lo que se debe principalmente a un buen nivel de ventas junto con menor cantidad de lanzamientos de proyectos, dada la incertidumbre jurídica que afecta a la industria respecto a la validez de los permisos de edificación.

9.- Participación relativa de la Empresa²³

En base a los informes Mach de la Cámara Chilena de la Construcción, análisis internos de la Compañía y otras fuentes, se realiza un estudio de la participación de mercado de Ingevec. En los sectores de infraestructura, excluyendo aquellos en los que la empresa no participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado a junio de 2019 fue de 0,39%. En promedio, desde 2011 a 2018, esta fue aproximadamente un 1,13%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante a junio de 2019 un 2,94% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2018 es de 2,23%.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la Compañía en el mercado de la infraestructura, se excluye de la inversión en construcción informada por la CChC aquella proporción correspondiente a sectores en los cuales la Compañía no participa, utilizando como referencia para estos efectos la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital (CBC) (por ejemplo, se excluye el sector Minería, Puertos, Forestal, Energía, entre otros). Asimismo, se excluyen adicionalmente aquellas inversiones realizadas por el MOP que no correspondan a inversiones efectuadas por la "Dirección de Arquitectura" y las citadas en el ítem "Otros". Por ejemplo, entre las obras de infraestructura pública del tipo Ingevec se identifican edificios públicos, universidades, municipalidades, clínicas, centros culturales, cárceles, colegios, entre otros; mientras que entre los conceptos excluidos se encuentran las inversiones en vialidad urbana y pavimentación ejecutada por el MINVU.

De esta forma, hacia junio de 2019 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 0,54%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2018 se ubica en 1,93%. La disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura, junto con mayor preponderancia de obras habitacionales en Constructora Ingevec.

²³ La participación relativa se ha calculado considerando las cifras de mercado en Unidades de Fomento, esto para reducir distorsiones por variaciones de tipo de cambio.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos.

De esta manera, la Compañía contaría con un 2,68% de participación a junio en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,04%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,70%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años de 2,41%.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Mercado infraestructura tipo Ingevec	144,3	140,6	155,9	149,5	151,3	158,2	79,1
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	76,5	72,8	82,7	75,2	93,9	99,7	56,4
Inversión en construcción en obras habitacionales	154,6	152,1	168,6	174,0	177,7	185,2	95,6

Ventas Ingevec (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Ventas Ingevec infraestructura	2,9	1,9	0,6	1,4	1,5	0,9	0,3
Ventas Ingevec contratos habitacionales	3,9	3,8	5,3	4,9	4,2	5,1	2,8

Participación Ingevec (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Obras infraestructura tipo Ingevec	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%	0,96%	0,59%	0,39%
Obras infraestructura ajustado	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%	1,55%	0,93%	0,54%
Obras habitacionales	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%	2,34%	2,75%	2,94%
Mercado I&C tipo Ingevec	2,29%	2,13%	2,87%	2,43%	1,98%	2,41%	2,68%
Mercado I&C ajustado	3,06%	2,56%	2,90%	2,62%	2,14%	2,47%	2,70%

Fuente: Informe MACH 49 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, elaborado por GfK Adimark al 2° Trimestre 2019; y las series publicadas por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que la participación estimada de Ingevec, en el mercado inmobiliario nacional a junio de 2019 fue de 0,33%, la cual se encuentra sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada es de 0,37% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2019, lo cual se encuentra en línea respecto de los últimos años.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	244,1	263,3	308,5	266,7	259,6	277,3	171,0
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	133,3	146,8	175,4	145,1	139,9	150,0	85,8

Ventas Ingevec (MM UF)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,6	1,0	0,8	0,8	1,2	0,8	0,6
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,4	0,6	0,4	0,2	0,8	0,6	0,3

Participación Ingevec (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	jun-19
Inmobiliario habitacional nacional	0,23%	0,38%	0,26%	0,29%	0,45%	0,30%	0,33%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,28%	0,44%	0,24%	0,14%	0,59%	0,40%	0,37%

Fuente: Informe MACH 49 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

En el siguiente cuadro se muestra la participación consolidada proporcional de Ingevec en el período 2013 a 2019, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Jun-19
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	2,14%	1,87%	2,55%	2,19%	1,72%	2,16%	2,32%

10.- Factores de riesgo

En letra cursiva se presenta un resumen de los factores de riesgo explicados en la nota 16 de los Estados Financieros Consolidados de Ingevec S.A. y Filiales.

En letra regular se comentan las principales novedades respecto de cada riesgo.

a) 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.

Las recientes cifras macroeconómicas muestran la existencia de una desaceleración de la economía, coyuntura que tiene tanto aspectos positivos como negativos para las empresas constructoras. Como aspecto positivo, una desaceleración brinda la posibilidad de manejar mejor los costos de mano de obra e insumos y un aspecto negativo es la disminución de la demanda y la dinámica de propuestas recibidas. Para esto la administración procura mantener diversificadas las obras, en cantidad de obras en ejecución, tipo, ubicación geográfica y tipo de mandante (público o privado). Asimismo, por el lado inmobiliario una desaceleración implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales; sin embargo, la Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico.

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.

La administración estudia meticulosamente las propuestas, así como el mercado para identificar variaciones en legislaciones y mantener aquellas variables actualizadas en el estudio de propuestas.

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. A su vez, últimamente se ha visto cuestionada la seguridad jurídica de los permisos de edificación.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios. A su vez, los proyectos son llevados delante de una manera conservadora, dentro de los marcos legales existentes.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una exigente competencia. Esta característica propia de la industria implica disciplina financiera a lo largo de los diferentes ciclos de inversión, con políticas de riesgo conservadoras y bien delineadas, junto con un endeudamiento responsable.

d) Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos

Durante los últimos años, se ha visto mayor dificultad para adquirir terrenos, producto de la menor oferta disponible y dificultades en la obtención de permisos.

e) Riesgos de siniestros:

Asumiendo que la naturaleza del negocio implica ciertos riesgos, 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.

Importante ha sido el esfuerzo de Ingevec en reforzar la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad. Para esto cuenta con una unidad de Capacitación a sus trabajadores, junto con diversas jornadas de prevención donde participan todos los niveles organizacionales. A su vez, la Sociedad contrata dos tipos seguros: Responsabilidad civil, que cubre daños a terceros (trabajadores propios o externos) y daños a la propiedad de terceros; y seguros que cubren daños a activos y bienes de la sociedad producto de la ejecución de las obras.

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.

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante esto, la compañía ha actuado actualizando las estructuras de costos y plazos de nuevos contratos, y modificando procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles. A su vez, la compañía puede verse afectada por alza en los precios de materiales, pero existen mecanismos de cobertura que permiten disipar este riesgo.

Por el lado inmobiliario, se han incorporado estos nuevos precios a los análisis de cada proyecto inmobiliario en carpeta, con el fin de afinar los estudios y realizar las decisiones de inversión basados en la realidad económica de mercado inmobiliario y no en especulaciones de precios. Cabe señalar además, que dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son construidos por el área de I&C, siempre asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

g) Riesgo financiero – 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.

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la empresa, 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. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes.

h) Riesgo financiero – 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. La empresa cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. 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.

Durante este ejercicio no se han observado alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área inmobiliaria, se ha observado cierta cautela en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la incertidumbre importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes, y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa.

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

En el área de Ingeniería y Construcción y Servicios de I&C, existen algunas obras en donde se requiere algunos insumos importados de costo significativo, en cuyo caso la Sociedad efectúa análisis de compra anticipada para cubrir posibles alzas.

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.

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera. Respecto a la variabilidad de la UF, el 100% de los pasivos están denominados en UF; sin embargo, los activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta también están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

El segmento inmobiliario se puede ver afectado negativamente por su banco de terrenos, dado que una postergación en su desarrollo puede verse afecto a cambios en la situación económica de cada región, lo que podría impactar su retorno esperado. Actualmente, la compañía posee ciertos terrenos en el norte del país, los cuales están postergando su desarrollo apostando por una futura recuperación económica de la región.

11.- Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos

La valorización de activos del grupo Ingevec S.A. utiliza distintos criterios contables, según sea la naturaleza de la transacción involucrada.

a) Inversiones inmobiliarias: 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, que corresponde al precio de venta estimado menos los gastos de venta correspondientes.

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

b) Propiedad, planta y equipos: Las Propiedades, Plantas y Equipos se valoran a su costo de adquisición, neto de depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los gastos asociados con la mantención, conservación y reparación se reconocen directamente como costo del período en que se realizan. Estos activos se deprecian en forma lineal durante el período en que se espera utilizarlos. La vida útil se revisa periódicamente y si procede, se ajusta en forma prospectiva.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes del rubro 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.

c) Intangibles: Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por Ingevec S.A. y Filiales, 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 y las licencias mencionadas anteriormente 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 adquisición. La plusvalía relacionada con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. La plusvalía relacionada con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, 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 vendida.

d) Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la 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".