

Análisis Razonado



Marzo de 2020



INDICE

1.- Resumen Ejecutivo y Destacados	Página 3
2.- Estados Financieros	
2.1 Estado de Resultados	Página 5
2.2 Balance	Página 6
2.3 Estado de flujo de efectivo	Página 8
2.4 Indicadores	Página 9
3.- Información financiera por segmentos	Página 11
4.- Segmento Ingeniería y Construcción	Página 12
5.- Segmento Inmobiliario	Página 15
6.- Segmento Inversiones y Rentas	Página 22
7.- Información inmobiliaria requerida por la CMF	Página 23
8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario	Página 26
9.- Participación Relativa de la empresa	Página 26
10.- Factores de Riesgo	Página 28
11.- Análisis de valor libro y valor económico de los principales activos	Página 30

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 marzo de 2020, la compañía registró una utilidad de M\$ 1.862.248, lo que representa un aumento de 4,0% con respecto a marzo de 2019. Esto se explica principalmente por un mejor resultado en el segmento de Ingeniería y Construcción además del resultado del segmento Inmobiliario.

Los ingresos por ventas consolidados alcanzaron un total de M\$ 46.423.737 a marzo de 2020, lo que se traduce en un aumento de 9,8% con respecto a marzo de 2019. Esto se debe a mayor facturación de la constructora (+7,5%) dado un mayor nivel de contratos en ejecución. Respecto a la inmobiliaria, los ingresos crecieron un 63,8%, 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.

El segmento de Ingeniería y Construcción alcanzó una utilidad de M\$ 1.353.381, superior en un 24,2% a marzo de 2019. La mejora en resultado se explica principalmente por un mayor nivel de ventas y por menores costos financieros, producto del refinanciamiento ejecutado durante el segundo semestre de 2018. Se destaca el importante nivel de backlog del segmento Ingeniería y Construcción, alcanzando un monto de MM\$ 367.840 a marzo de 2020, un 5,6% inferior a diciembre de 2019. A la fecha, contamos con un total de 50 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 períodos.

El segmento Inmobiliario registró una utilidad de M\$ 883.585, un 8,4% superior al mismo periodo del año anterior, que se debe principalmente a mejores resultados en la gestión de proyectos, aunque ha experimentado un aumento del costo financiero debido al plan de inversión de la empresa. Durante este trimestre hemos ejecutado la compra de dos terrenos ya promesados, y un proyecto entró en fase de escrituración. Además, el backlog proporcional de promesas por escriturar ha experimentado un crecimiento de un 4,6% con respecto al cierre de 2019, alcanzado los 2.033.522, debido a un mayor nivel de promesas que de escrituración. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 50 proyectos tanto propios como relacionados, los cuales se encuentran en etapas de escrituración (17), construcción (18) y desarrollo (15). Es importante destacar el alto volumen de venta proporcional de los proyectos en desarrollo, los que aportarían 3.607.138 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 8.310.424 UF para los próximos períodos.

Por otro lado el segmento de Inversiones & Rentas muestra un resultado de M\$ -374.718, comparado con la pérdida de M\$119.517 obtenidos a misma fecha del año anterior. Esto se explica principalmente por una mayor tasa efectiva de impuestos, debido al aumento de la valorización de las inversiones en Perú por la apreciación del sol respecto al peso chileno. Con respecto a la operación, nuestra cartera total de hoteles presenta una ocupación promedio acumulada a marzo de 45,1% con un total de 1.057 habitaciones. El año 2019 el promedio de ocupación para el mismo periodo fue de un 49,7% con 792 habitaciones en operación. Considerando la misma base de habitaciones en ambos periodos, la ocupación tuvo una mejora alcanzando una ocupación promedio de 50,9%.

1.1.- Contingencia Sanitaria

La epidemia COVID 19 fue declarada por la OMS como Pandemia el día 11 de Marzo de 2020, y luego día 18 del mismo mes el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declaró Estado de Excepción Constitucional por Calamidad Pública en todo el territorio de la República de Chile. Las medidas inmediatas que acompañaron esta determinación fueron la declaración de cuarentena total para diversas comunas, y cordones sanitarios para prevenir la propagación del virus.

Esto ha tenido diversos efectos para toda la población y actividad económica mundial. En particular, para nuestra compañía ha sido muy relevante la implementación de las medidas dictadas por la Autoridad Sanitaria y la CChC, con el fin de proteger la salud de nuestros colaboradores y sus familias. Para el segmento de Ingeniería y Construcción las cuarentenas han obligado a suspender momentáneamente las obras de las comunas en que se apliquen, y por lo mismo ha sido muy importante la flexibilidad. Para el área Inmobiliaria hemos tenido una disminución en el nivel de ventas, en línea con lo esperado post contingencia social (18/Oct). Además, hemos seguido potenciando nuestro canal digital de ventas. Por último, para el segmento de Inversiones y Rentas las ocupaciones durante los 2 primeros meses del año evidenciaron un alza respecto del cierre 2019. Luego a mediados de marzo los efectos de la contingencia sanitaria se

hicieron notar en la región, lo que afectó sustancialmente las ocupaciones de los hoteles, los cuales fueron suspendiendo su operación transitoriamente con el propósito de salvaguardar a nuestros clientes y colaboradores.

Destacados

- La Utilidad acumulada a marzo de 2020 fue de **MM\$ 1.862**, un **4,0%** por sobre los **MM\$ 1.791** obtenidos a marzo de 2019.
- El ROE de los últimos 12 meses (UDM) alcanza un **15,8%**, en línea con el ROE UDM obtenido a marzo de 2019. Por su parte, el ROA UDM alcanza un **5,9%**, inferior al **6,7%** 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.
- El Backlog del segmento I&C a marzo de 2020 es de **MM\$ 367.840** comparado con **MM\$ 389.638** a diciembre del año 2019, lo que representa una variación de **-5,6%**.
- En tanto, el backlog de promesas proporcionales por escriturar del área inmobiliaria aumentó un **4,6%** con respecto a diciembre de 2019, alcanzando los **2.033.522 UF**. 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 **8.310.424 UF** en línea con el cierre de 2019
- El EBITDA a marzo de 2020 fue de **MM\$ 3.952**, comparado con **MM\$ 3.012** a marzo del ejercicio 2019, lo que representa un aumento de **31,2%**.
- El segmento de I&C reportó una ganancia de **MM\$ 1.353** representando un aumento de **24,2%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.089** obtenida a marzo de 2019.
- El segmento Inmobiliario obtuvo una ganancia a marzo del año 2020 de **MM\$ 884**, superior en un **7,7%** al resultado obtenido a marzo del año 2019, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 820**.
- El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una pérdida de **MM\$ 375** a marzo de 2020, lo que se compara negativamente con la pérdida de **MM\$ 120** alcanzado en marzo de 2019, debido principalmente a la provisión de impuesto a la renta asociada a la revalorización de la inversión en Perú por efecto tipo de cambio que se considera en resultados integrales de MM\$ 670 y los efectos de la pandemia global COVID 19 que comenzó a hacer efecto en hacia fines de febrero.
- Los Ingresos por ventas tuvieron un alza de **9,8%**, pasando de **MM\$ 42.299** en marzo del año 2019 a **MM\$ 46.424** a marzo del año 2020.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 2.085** a marzo de 2020, disminuyendo un **2,1%** respecto a igual periodo del año 2019, dado los planes de eficiencia que ha ido impulsando la compañía. A marzo de 2020, los gastos de administración representaron un **4,5%** de las ventas, mientras que para igual periodo del ejercicio 2019 representaron un **5,0%**.
- El Endeudamiento Total a marzo de 2020 alcanzó **1,96** veces, superior al endeudamiento de **1,38** veces en marzo del año 2019, 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\$ 1.520**. Lo anterior se reconoce en las cuentas Activos en Uso y Otros Pasivos Financieros, corrientes y no corrientes.
- El indicador de Endeudamiento Financiero alcanzó **1,18** veces, por sobre el de igual periodo de 2019, donde se obtuvo **0,73** veces, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,46** veces a **0,58** 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		
	31-03-2020	31-03-2019	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	46.423.737	42.298.544	9,8%
Costo de ventas	(41.283.916)	(38.304.519)	7,8%
Ganancia Bruta	5.139.821	3.994.025	28,7%
Gastos de administración	(2.085.261)	(2.130.695)	-2,1%
Participación neta de inversiones en asociadas	266.467	567.445	-53,0%
Otros egresos e ingresos operacionales	-	36.720	-100,0%
Resultado Operacional	3.321.027	2.467.495	34,6%
Gastos financieros netos	(509.390)	(107.548)	373,6%
Resultados por unidades de reajuste	(74.297)	(66.248)	12,1%
Resultado no Operacional	(583.687)	(173.796)	235,8%
Ganancia Antes de Impuesto	2.737.340	2.293.699	19,3%
Gasto por impuesto a las ganancias	(875.092)	(503.161)	73,9%
Resultado del Ejercicio	1.862.248	1.790.538	4,0%
Resultado Controladora	1.862.247	1.790.537	4,0%
Resultado no Controladora	1	1	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	1.862.248	1.790.538	4,0%

A marzo de 2020 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M\$ 1.862.248 en comparación con la ganancia de M\$ 1.790.538 obtenida a igual periodo del año 2019, presentando un aumento de 4,0%. Esto se explica por un mejor resultado en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M\$ 1.353.381, cifra un 24,2% mayor a la del mismo periodo de 2019. A su vez, el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M\$ 883.585, un 7,7% por sobre lo generado al mismo periodo 2019, principalmente por mejores resultados en la gestión de proyectos, aunque ha experimentado un aumento del costo financiero debido al plan de inversión de la empresa. El segmento de Inversiones y Rentas obtuvo una pérdida de M\$ 374.718, producto de la provisión de impuesto a la renta asociada a la revalorización de la inversión en Perú por efecto tipo de cambio que se considera en resultados integrales de MM\$ 670 y los efectos de la pandemia global COVID 19 que comenzó a hacer efecto hacia fines de febrero.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron un aumento de 9,8% al comparar los resultados a marzo de 2020 con los del mismo periodo del año 2019, mientras que los costos de ventas crecieron un 7,8%, permitiendo así que el margen bruto crezca un 28,7%. Por otro lado, los gastos de administración disminuyeron un 2,1%, representando un 4,5%.

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 31 de marzo de 2020 un Resultado Operacional de M\$ 3.321.027, lo que representa un aumento de 34,6% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2019, lo que se explica principalmente por la mejor ganancia bruta para cada línea de negocios.

La Ganancia bruta al 31 de marzo de 2020 fue de M\$ 5.139.821, lo que se compara positivamente con los M\$ 3.994.025 obtenidos durante igual periodo en el ejercicio 2019, situación dada producto del mejor desempeño

en la constructora, gestión inmobiliaria y ocupación de hoteles. Para marzo de 2020 se obtuvo un margen bruto de un 11,1% sobre las ventas, lo que se compara con un margen de 9,4% a marzo de 2019.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo una disminución de 2,1% con respecto al mismo periodo del año 2019, producto de las eficiencias impulsadas por la empresa, disminuyendo el nivel de Gastos de administración sobre Ingresos Operacionales de un 5,0% a un 4,5%.

En tanto, los proyectos inmobiliarios habitacionales, que aportan su resultado a través de la cuenta participación en relacionadas, muestran un menor desempeño debido a que no hemos tenido proyectos que entren en fase de escrituración durante este año. En la misma cuenta, el negocio hotelero muestra un menor desempeño debido al inicio de la operación de 2 nuevos activos, a pesar de mejores niveles de ocupación en los hoteles existentes. Estos niveles de ocupación se vieron afectados con el avance de la contingencia sanitaria en Chile y Perú, lo cual fue obligando a suspender la operación de los hoteles desde la tercera semana de marzo.

b) Resultado no operacional: Se observa un resultado no operacional negativo al 31 de marzo del 2020 de M\$ 583.687, comparado con los -173.796 a marzo de 2019. Esto debido a un aumento en los costos financieros por la colocación del bono C.

2.2.- Balance general¹

Estado de situación financiera					
(Cifras en miles de pesos - M\$)	31-03-2020	31-12-2019	Variación	31-12-2018	Variación
Activos corrientes	70.987.922	65.240.077	8,8%	56.390.033	25,9%
Activos no corrientes	97.530.811	95.060.808	2,6%	62.032.548	57,2%
Total Activos	168.518.733	160.300.885	5,1%	118.422.581	42,3%
Pasivos corrientes	50.471.077	43.850.516	15,1%	34.423.184	46,6%
Pasivos no corrientes	61.084.467	62.020.220	-1,5%	35.148.577	73,8%
Total Pasivos	111.555.544	105.870.736	5,4%	69.571.761	60,3%
Patrimonio neto controladora	56.963.172	54.430.133	4,7%	48.850.807	16,6%
Participaciones no controladora	17	16	6,3%	13	30,8%
Total Pasivos y Patrimonio	168.518.733	160.300.885	5,1%	118.422.581	42,3%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 31 de marzo de 2020 alcanzaron los M\$ 168.518.733, lo que representa una variación de 5,1% respecto a diciembre del año 2019. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a marzo de 2020 un aumento de 8,8% respecto del valor obtenido a diciembre de 2019. Las principales variaciones se produjeron en las siguientes cuentas:

- Aumento de M\$ 5.294.133 (+18,6%) en la cuenta *Efectivo y equivalentes a efectivo*, producto a la emisión del nuevo bono serie C.
- Disminución de M\$ 2.642.266 (-30,1%) en las *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas*, dado pagos realizados a proyectos en consorcio de Constructora Ingevec, junto con el aumento de pagos de inmobiliarias asociadas.
- Aumento de 146,0% de los activos por impuestos (M\$ 1.399.453) por crédito a las empresas constructoras

¹ Es importante destacar que los balances a diciembre 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 en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en M\$ 1.781.665 debido al aumento en la facturación de la inmobiliaria.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 2,6% a marzo de 2020 respecto del valor obtenido a diciembre de 2019, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 447.593 (+2,4%) 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.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 5,4% con respecto al 31 de diciembre de 2019, llegando a M\$ 111.555.544 al 31 de marzo de 2020. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 31 de marzo de 2020 un aumento de 15,1% respecto del 31 de diciembre de 2019. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 5.781.756 (+28,2%) en *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar*
- Aumento de M\$ 3.386.663 (+49,8%) en *Cuentas por pagar a entidades relacionadas*, principalmente por flujos de las inmobiliarias relacionadas a inmobiliaria Ingevec.
- Disminución de 4.235.755 (-41,7%) en *Otros pasivos no financieros, corrientes*, dado avances de obra que hacen de contrapartida a los anticipos netos de clientes por obras en ejecución.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 935.753 (-1,5%) que se explica principalmente por una disminución en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, dada la menor deuda financiera de largo plazo producto de las primeras amortizaciones y sus intereses devengados que entraron a pasivo corriente.

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó en M\$ 2.533.040 (+4,7%), producto casi en su totalidad por los resultados de la compañía durante el año 2019. El otro efecto corresponde a un aumento a M\$ 670.791 en la cuenta de otras reservas producto de la valorización de inversiones extranjeras por el aumento del sol respecto al peso chileno.

2.3.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas		
	31-03-2020	31-03-2019	Variación
Efectivo Equivalente Inicial	28.514.365	19.068.299	49,5%
Flujo efectivo de la operación	6.568.107	126.029	5111,6%
Flujo efectivo de inversión	(934.553)	(4.916.470)	81,0%
Flujo efectivo de financiamiento	(339.421)	(589.607)	42,4%
Flujo Neto del Período	5.294.133	(5.380.048)	198,4%
Efectivo Equivalente Final	33.808.498	13.688.251	147,0%

La Sociedad a marzo de 2020 tuvo un flujo neto positivo de M\$ 5.294.133 contrastando con la disminución de M\$ 13.688.251 del año 2019. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 33.808.498, siendo un 147,0% superior a diciembre de 2019.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 6.568.107 a marzo de 2020. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área I&C, el que alcanzó un monto de M\$ 3.925.504 y el de la inmobiliaria por un monto de M\$ 2.677.136. 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\$ 49.106.219, 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\$ 34.920.225 y M\$ 9.500.704 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 934.553, debido principalmente a Pagos a entidades relacionadas, asociados a proyectos de inversión, los que alcanzaron M\$ 4.203.276. Por su parte se tuvieron flujos positivos por M\$ 3.059.589 por cobros a entidades relacionadas

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 339.421, que es originado principalmente por Importes procedentes de préstamos por M\$ 1.991.072 y pagos de préstamos por M\$ 1.568.660.

2.4.- Indicadores

Indicadores Financieros							
Indicadores de liquidez			31-03-2020	31-12-2019	Variación	31-12-2018	Variación
1.	Liquidez Corriente	veces	1,41	1,49	-0,08	1,64	-0,23
2.	Razón ácida	veces	1,38	1,45	-0,07	1,56	-0,18
3.	Capital de Trabajo	M\$	20.516.845	21.389.561	-872.716	21.966.849	-1.450.004
Indicadores de endeudamiento							
4.	Endeudamiento	veces	1,96	1,95	0,01	1,42	0,54
5.	Endeudamiento Financiero	veces	1,18	1,22	-0,04	0,73	0,45
6.	Endeudamiento Financiero Neto	veces	0,58	0,69	-0,11	0,34	0,24
7.	Pasivos Corrientes	%	45,2%	41,4%	3,8%	49,5%	-4,2%
8.	Pasivos No Corrientes	%	54,8%	58,6%	-3,8%	50,5%	4,2%

El indicador de liquidez disminuyó a 1,41 a marzo del año 2020, con respecto a la razón de 1,49 a diciembre de 2019. Una disminución debido al aumento de los Activos corrientes en 8,8% y de Pasivos corrientes en un 15,1%.

El indicador de razón ácida disminuyó respecto a lo registrado en diciembre de 2019, alcanzando las 1,38 veces.

El capital de trabajo disminuyó en M\$ 872.716 en comparación al cierre de 2019.

La razón de endeudamiento a marzo de 2020 corresponde a 1,96 veces, en línea con el del cierre de 2019. El endeudamiento financiero neto disminuyó desde 0,69 a 0,58 veces, por mayores niveles de efectivo y menores pasivos financieros.

Indicadores Financieros			Cifras acumuladas		
Indicadores de resultado			31-03-2020	31-03-2019	Variación
1.	Ingresos de explotación	M\$	46.423.737	42.298.544	9,8%
2.	Costos de explotación	M\$	(41.283.916)	(38.304.519)	7,8%
3.	Ganancia bruta	M\$	5.139.821	3.994.025	28,7%
4.	Gastos financieros netos	M\$	(509.390)	(107.548)	373,6%
5.	EBITDA	M\$	3.952.139	3.011.537	31,2%
6.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	1.862.248	1.790.538	4,0%
Indicadores de actividad					
7.	Rentabilidad patrimonio UDM	%	15,8%	15,9%	-0,1%
8.	Rentabilidad activos UDM	%	5,9%	6,7%	-0,9%
9.	Cobertura de gastos financieros netos	veces	7,8	28,0	(20,2)
10.	Deuda Financiera Neta/EBITDA UDM	años	8,4	7,8	0,6
11.	Cuentas por cobrar	días	64	68	(4)
12.	Cuentas por pagar	días	79	53	26
13.	Nivel de inventario inmobiliario	días	5	7	(2)

Al 31 de marzo de 2020, el EBITDA de la empresa muestra un aumento de 31,2%, alcanzando un monto de M\$ 3.952.139. 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 marzo de 2020, en línea con el valor registrado para el mismo periodo desde marzo de 2019.

La rentabilidad sobre activos promedio de los últimos doce meses muestra una disminución, pasando de 6,7% al 31 de marzo de 2019, a un 5,9% al 31 de marzo de 2020. Esta disminución es explicada por un aumento en el nivel de activos promedio, superior al aumento en la utilidad de los últimos doce meses. Esto dada la colocación del bono serie C efectuada durante 2019 y a que una parte importante de los proyectos de inversión asociados a esta deuda se encuentran en fase de desarrollo.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	31-03-2020
1. Patrimonio Mínimo	UF	> 1.300.000	1.991.897
2. Nivel de Endeudamiento Financiero Neto	veces	< 1,50	0,58

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de marzo de 2020 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 31 de diciembre 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 marzo 2020				Cifras acumuladas a marzo 2019			
	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total	I&C	Inmobiliaria	Inversiones y Rentas	Total
Ingresos ordinarios	44.201.468	1.803.230	419.039	46.423.737	41.117.222	1.070.120	111.202	42.298.544
Costo de ventas	(40.610.061)	(459.422)	(214.433)	(41.283.916)	(37.816.005)	(375.536)	(112.978)	(38.304.519)
Ganancia bruta	3.591.407	1.343.808	204.606	5.139.821	3.301.217	694.584	(1.776)	3.994.025
Gastos de adm.	(1.782.069)	(214.327)	(88.865)	(2.085.261)	(1.857.618)	(163.018)	(110.059)	(2.130.695)
Participación neta de inversiones en asociadas	274.866	134.578	(142.977)	266.467	194.074	422.098	(48.727)	567.445
Otros egresos e ingresos operacionales	-	-	-	-	-	2.247	34.473	36.720
Resultado operacional	2.084.204	1.264.059	(27.236)	3.321.027	1.637.673	955.911	(126.089)	2.467.495
Depr. y Amortización	616.439	14.537	136	631.112	543.076	858	108	544.042
EBITDA	2.700.643	1.278.596	(27.100)	3.952.139	2.180.749	956.769	(125.981)	3.011.537
Gastos financieros netos	(62.862)	(293.953)	(152.575)	(509.390)	(136.987)	29.279	160	(107.548)
Unidades de reajuste	(140.522)	92.608	(26.383)	(74.297)	(11.739)	(29.132)	(25.377)	(66.248)
Resultado no operacional	(203.384)	(201.345)	(178.958)	(583.687)	(148.726)	147	(25.217)	(173.796)
Ganancia antes de impuesto	1.880.820	1.062.714	(206.194)	2.737.340	1.488.947	956.058	(151.306)	2.293.699
Gasto por impuesto a las ganancias	(527.439)	(179.129)	(168.524)	(875.092)	(399.094)	(135.856)	31.789	(503.161)
Resultado del ejercicio	1.353.381	883.585	(374.718)	1.862.248	1.089.853	820.202	(119.517)	1.790.538

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 marzo de 2020				Cifras a diciembre de 2019			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Activos corrientes	56.258.521	14.529.935	199.466	70.987.922	51.857.508	13.258.200	124.369	65.240.077
Activos no corrientes	6.373.581	67.819.207	23.338.023	97.530.811	6.761.171	65.652.590	22.647.047	95.060.808
Total activos	62.632.102	82.349.142	23.537.489	168.518.733	58.618.679	78.910.790	22.771.416	160.300.885
Pasivos corrientes	41.739.683	8.516.455	214.939	50.471.077	38.081.273	5.726.568	42.675	43.850.516
Pasivos no corrientes	16.358.477	31.638.121	13.087.869	61.084.467	16.280.248	45.739.972	0	62.020.220
Total pasivos	58.098.160	40.154.576	13.302.808	111.555.544	54.361.521	51.466.540	42.675	105.870.736

c. Estado de flujo de efectivo

Efect. por segmentos (Miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a marzo de 2020				Cifras acumuladas a marzo de 2019			
	I&C	Habitacional	Rentas	Total	I&C	Habitacional	Rentas	Total
Efectivo Inicial	19.347.017	9.103.413	63.935	28.514.365	14.412.325	4.564.380	91.594	19.068.299
Flujo de operación	3.925.504	2.677.136	(34.533)	6.568.107	(442)	155.181	(28.710)	126.029
Flujo de inversión	(84.126)	(969.780)	119.353	(934.553)	(3.856.974)	(1.074.351)	14.855	(4.916.470)
Flujo de finan.	5.512.549	(5.753.619)	(98.351)	(339.421)	(589.607)	-	-	(589.607)
Flujo Neto del Período	9.353.927	(4.046.263)	(13.531)	5.294.133	(4.447.023)	(919.170)	(13.855)	(5.380.048)
Efectivo Equivalente Final	28.700.944	5.057.150	50.404	33.808.498	9.965.302	3.645.210	77.739	13.688.251

4.- Segmento Ingeniería y Construcción

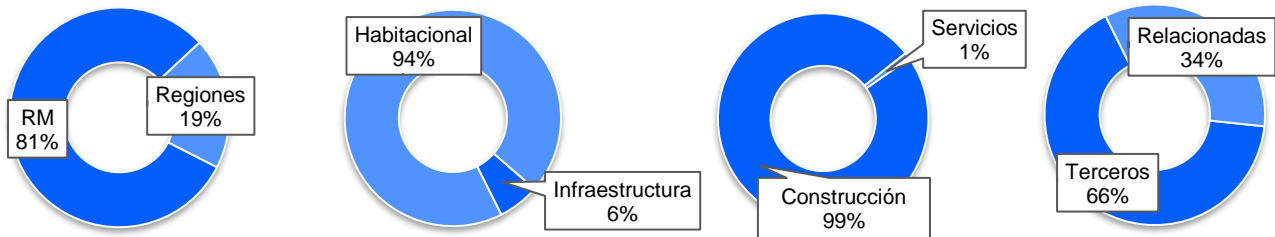
El área de negocios de Ingeniería y Construcción, presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y privada. Esta área de negocios 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 2020 el nivel de actividad de la Sociedad ha disminuido levemente con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2019. El promedio de obras en ejecución simultánea se encuentra en torno a 50 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 marzo de 2020.



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 (Consortio)	Rentas Falabella	Privado	Terceros	RM	Comercial	2020
Edificio Armando Moock II	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionados	RM	Habitacional	2020
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
Edificio Vivaceta	Inmobilia	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2021
Mirador Azul	Renta Capital	Privado	Relacionado	RM	Comercial	2021
Santa Isabel	Inmobiliaria Ingevec	Privado	Relacionado	RM	Habitacional	2021
Manuel Montt	Inmobiliaria Manquehue	Privado	Tercero	RM	Habitacional	2022

Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

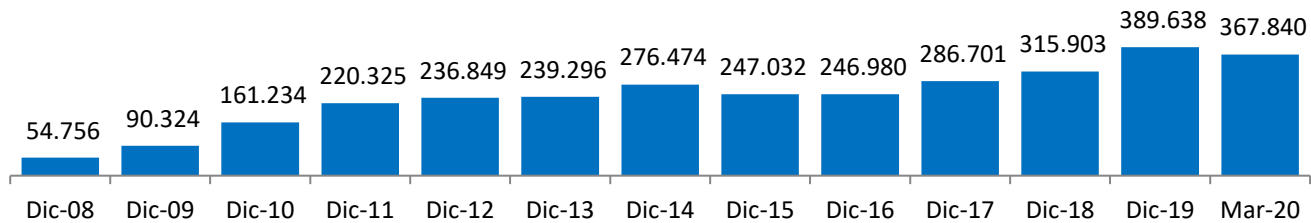
El Backlog de la empresa al 31 de marzo de 2020 asciende a M\$ 367.839.608, en comparación con los M\$ 389.637.679 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa una disminución de 5,6%.

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

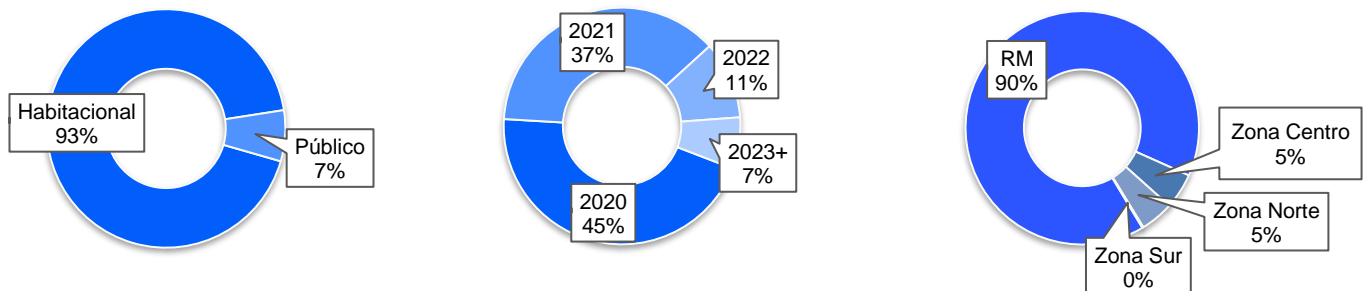
Obras que componen el Backlog	31-03-2020			31-12-2019
Áreas de Negocio	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificación y Obras Civiles	166.074.271	201.765.337	367.839.608	315.903
<i>Total Iniciados</i>	155.344.893	81.566.921	236.911.813	259.462.737
<i>Total No Iniciados</i>	10.729.378	120.198.416	130.927.794	130.174.942
Total Backlog	166.074.271	201.765.337	367.839.608	389.637.679

Si bien el nivel de backlog representa una baja en su valor respecto del cierre de 2019, principalmente por un avance en obras relativamente normal para el primer trimestre, hubo una baja en el nivel de adjudicaciones, lo que no compensa el nivel de ejecución del periodo. De igual modo el nivel de backlog en la constructora entrega una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos años. A continuación, se presenta la evolución del Backlog:

Backlog Construcción (MM\$)



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 marzo de 2020 se concentra principalmente en el año 2020, con un 45% de su valor total. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos.

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 Puro. 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 gestionados directamente, como por asociados) se concentran principalmente en las comunas de Santiago Centro, Maipú, Ñuñoa, Macul, San Miguel, Vitacura, 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

Habitacional Proporcional (M\$)	mar-20	mar-19	Var%
Ingresos netos de explotación	8.454.570	6.229.674	34,91%
Costos netos de explotación	-6.527.835	-4.568.921	42,87%
MARGEN BRUTO	1.926.736	1.660.753	13,01%
% sobre ventas	22,79%	26,66%	
Gastos de Administración y Ventas	-695.020	-575.627	20,74%
% sobre ventas	-8,22%	-9,24%	
Otros ingresos y costos operacionales	16.387	37.163	-55,91%
EBITDA	1.248.102	1.122.289	6,76%
% sobre ventas	14,76%	18,02%	
G. Financieros en Costo de Vta.	199.099	139.352	42,87%
EBITDA Ajustado	1.447.201	1.261.641	10,74%
% sobre ventas	17,12%	20,25%	
Costos financieros netos	-249.545	8.771	-2945,06%
Resultados por Unidades de Reajuste	79.139	-28.755	-580,02%
Gastos por impuestos	-194.112	-282.103	-28,73%
Resultado controladores	883.585	820.202	7,97%
% sobre ventas	10,45%	13,17%	

Dentro de este segmento, vemos una caída en el margen bruto y margen neto debido al aumento en el volumen del negocio inmobiliario respecto de la gestión inmobiliaria, dónde esta última tiene mejores márgenes. Por lo cual, esto no representa una caída en el rendimiento.

Escrituraciones²

El monto escriturado proporcional a marzo de 2020 subió en relación a igual periodo del año anterior, llegando a UF 232.585, lo cual representa un aumento de 24,3%. Por otro lado, el Precio de Venta Promedio por unidad tuvo una baja de 20,5% explicado por la escrituración de proyectos DS19 durante el primer trimestre, los que tienen un promedio inferior a las 1.500 UF/unidad.

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	31-03-2020	31-03-2019	Var	Var%
Venta (UF)	232.585	187.173	45.412	24,3%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.660	3.345	-685	-20,5%
Unidades (un)	87	56	31	56,3%

Escrituras Totales	31-03-2020	31-03-2019	Var	Var%
Venta (UF)	693.303	428.484	264.819	61,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.889	3.374	-485	-14,4%
Unidades (un)	240	127	113	89,0%

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales de la inmobiliaria, se ve una disminución de las ventas en comparación a marzo de 2019, con una variación de 23,9%. El nivel de ventas comerciales se vio afectado luego del 18 de octubre y por la pandemia global COVID 19.

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	31-03-2020	31-03-2019	Var	Var%
Venta (UF)	321.458	422.548	-101.090	-23,9%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.291	2.739	552	20,2%
Unidades (un)	98	154	-57	-36,7%

Promesas Totales	31-03-2020	31-03-2019	Var	Var%
Venta (UF)	773.327	1.122.412	-349.085	-31,1%
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.222	3.058	164	5,4%
Unidades (un)	240	367	-127	-34,6%

Oferta y Velocidad de Ventas

La oferta disponible proporcional de Ingevec aumentó en UF 986.288, lo que implica un aumento de 50,8% respecto a marzo de 2019, debido a más lanzamientos y el plan de inversión de la compañía.

Oferta Disponible Proporcional	31-03-2020	31-03-2019	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	835	634	201	31,7%
Valor Oferta Disponible (UF)	2.928.951	1.942.663	986.288	50,8%

² 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.

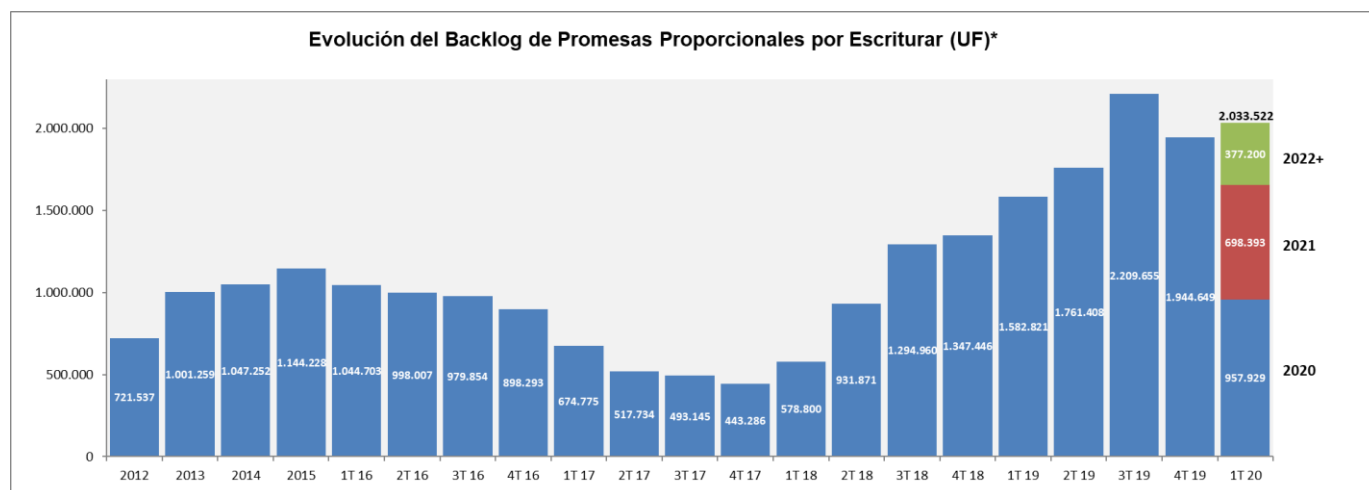
Con respecto a los meses para agotar la oferta (MAO) proporcional de Ingevec, estos alcanzaron 25,63 meses, aumentando respecto a los 12,33 meses a marzo de 2019. Lo anterior se debe principalmente al fuerte nivel de lanzamientos que ha tenido la inmobiliaria durante el segundo semestre de 2019 sumado a una disminución en la velocidad de venta post el 18 de octubre y los efectos de la pandemia global COVID 19. La oferta 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 Oferta Proporcional ³	Proyectos Proporcionales		
	Mar-20	Mar-19	Var
	Meses	Meses	Meses
MAO Ingevec Proporcional	25,63	12,33	13,31

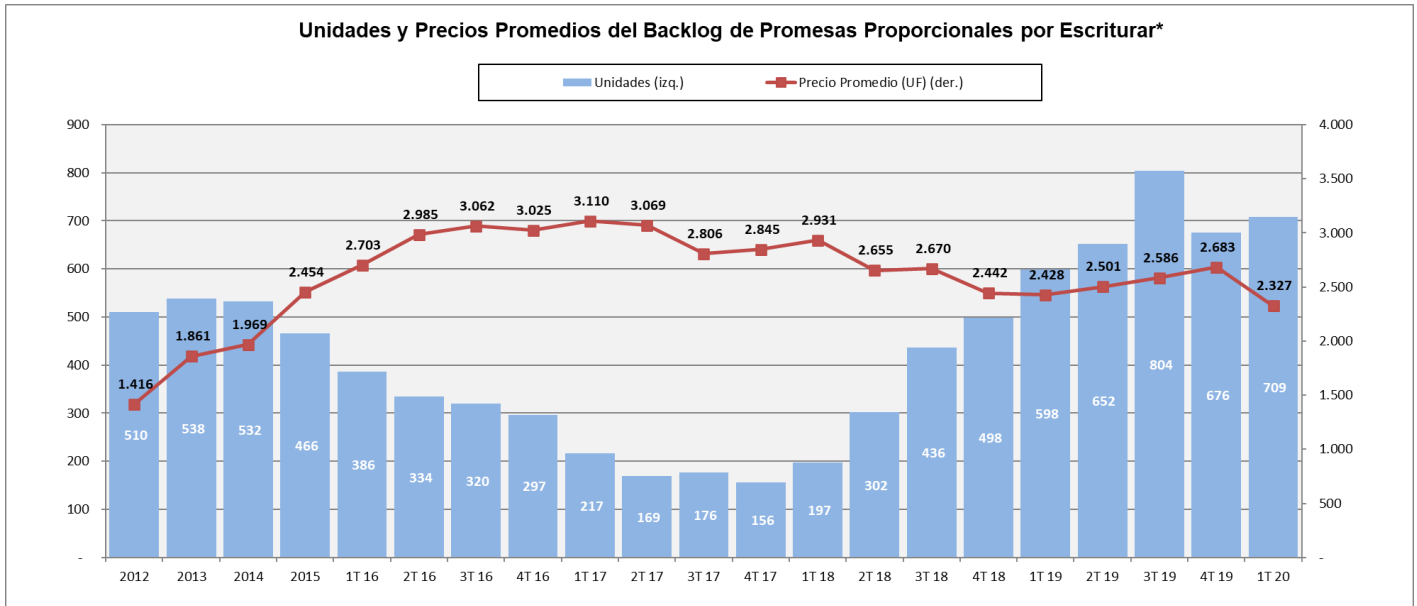
Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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:

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

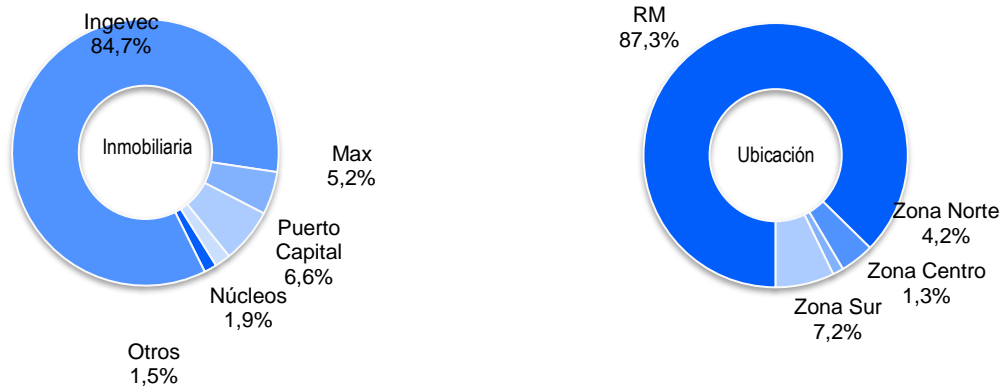


³ Corresponde a la razón entre la Oferta Comercial en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Promesadas promedio móvil de los últimos seis meses.



*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.	Unida- des	Venta Potencial (UF) ⁴	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escritura- ción
Macul	Ingevec	50,0%	141	554.148	277.074	Santiago	jun-20
Maipú	Ingevec	45,0%	Placa	289.000	130.050	Santiago	jun-20
Santiago	Ingevec	50,0%	155	438.111	219.056	Santiago	sept-20
Valparaíso	Ingevec	35,0%	248	483.300	169.155	V Región	oct-20
Maipú	Ingevec	45,0%	136	577.850	260.033	Santiago	oct-20
Santiago	Ingevec	50,0%	217	744.204	372.102	Santiago	may-20
Antofagasta	Ingevec	50,0%	98	373.506	186.753	II Región	sept-21
Santiago	Ingevec	50,0%	172	499.307	249.654	Santiago	ago-21
Las Condes	Ingevec	40,0%	60	645.337	258.135	Santiago	dic-21
La Cisterna	Ingevec	50,0%	190	476.534	238.267	Santiago	dic-21
Santiago	Ingevec	50,0%	174	533.670	266.835	Santiago	dic-21
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	247	827.214	413.607	Santiago	dic-21
Santiago	Ingevec	50,0%	231	755.036	377.518	Santiago	dic-21
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	141	505.266	252.633	Santiago	dic-21
Copiapó	Asociada	22,2%	124	254.798	56.565	III Región	ago-20
E. Central	Asociada	11,3%	295	673.662	75.854	Santiago	dic-20
Coquimbo	Asociada	47,6%	108	336.318	160.121	IV Región	jun-21
Santiago	Ingevec	50,0%	155	438.111	219.056	Santiago	sept-20
Sub-Total		44,4%	2.892	9.434.870	4.186.039		

⁴ Considera la venta proyectada total del proyecto.

Proyectos en etapa de escrituración

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

Proyecto	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Unidades	Venta Total Potencial (UF)*	Venta Potencial Prop. (UF)*	% Escrituración Acumulada
San Miguel	Ingevec	50,0%	245	649.440	324.720	98,7%
Calama	Ingevec	50,0%	202	824.537	412.268	90,1%
Macul	Ingevec	50,0%	141	510.594	255.297	100,0%
Curicó	Ingevec	50,0%	360	515.729	257.865	81,6%
La Florida	Ingevec	50,0%	223	658.095	329.047	76,8%
Chillán	Ingevec	50,0%	112	153.283	76.642	4,8%
Santiago	Ingevec	50,0%	159	461.242	230.621	43,1%
Antofagasta	Asociada	10,8%	182	745.072	80.393	71,3%
Macul	Asociada	47,6%	110	345.654	164.566	97,8%
Maipú	Asociada	30,1%	150	261.926	78.814	93,5%
Copiapó	Asociada	23,1%	78	276.822	63.891	91,3%
Calama	Asociada	13,7%	83	285.493	39.113	64,0%
Ñuñoa	Asociada	17,8%	84	507.778	90.283	70,3%
Vitacura	Asociada	11,4%	27	420.497	48.063	85,0%
San Miguel	Asociada	9,5%	128	478.539	45.557	78,3%
Viña del Mar	Asociada	6,3%	234	545.653	34.222	67,8%
Antofagasta	Asociada	33,0%	268	1.249.573	412.359	90,8%
Sub-Total		33,1%	2.786	8.889.927	2.943.720	

A partir de la información entregada en los cuadros precedentes, se puede inferir que las ventas potenciales proporcionales de proyectos que se encuentran en escrituración y construcción corresponden a 7.129.759 UF. El desglose de este monto se muestra a continuación.

Proyectos proporcionales en etapa de escrituración y construcción a marzo de 2020*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcional	Total Ventas Potenciales Proporcional	Ventas ya Escrituradas Proporcional	Promesas por Escriturar Proporcional	Oferta Por Vender Proporcional
Departamentos	35	709	7.129.759	2.426.474	1.774.335	2.928.951

*Incluye venta de una placa comercial.

Desarrollo de nuevos proyectos⁵

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) ⁶	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio construcción	Est. inicio escrituración
San Joaquín	Ingevec	50,0%	105	286.160	143.080	2020	2022
La Florida	Ingevec	50,0%	255	805.744	402.872	2020	2023
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	96	377.346	188.673	2020	2022
Santiago	Ingevec	50,0%	187	570.848	285.424	2021	2023
Ñuñoa	Ingevec	50,0%	112	385.956	192.978	2021	2023
La Florida	Ingevec	50,0%	170	510.000	255.000	2021	2024
Santiago	Ingevec	50,0%	270	686.030	343.015	2021	2023
La Cisterna	Ingevec	50,0%	149	330.614	165.307	2021	2023
Santiago	Ingevec	47,5%	188	512.729	243.546	2020	2022
Santiago	Ingevec	50,0%	145	336.461	168.230	2020	2022
Copiapó	Asociada	15,9%	170	238.000	37.771	2020	2022
La Florida	Asociada	18,5%	246	778.866	144.090	2020	2022
Ñuñoa	Asociada	47,6%	285	1.024.362	487.699	2019	2022
La Florida	Asociada	16,9%	221	767.047	129.687	2020	2022
La Florida	Asociada	50,0%	295	839.533	419.767	2020	2022
Sub-Total		42,7%	2.894	8.449.695	3.607.138		

Estos proyectos se estima que su escrituración se produzca a partir de 2022. La distribución de la escrituración proporcional proyectada es la siguiente:

Proyectos por ejecutar al cierre del periodo*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporcional	Venta Potencial Proporcional	Venta Potencial Proporcional		
				2021	2022	2023+
Departamentos	15	906	3.607.138	98.585	954.466	2.554.087

*N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

Evolución de saldos por escriturar proporcional de proyectos (UF)

Tipo Proyecto	2017	2018	2019	Mar-2020
Escrituración	822.519	635.985	698.833	517.246
Construcción	1.266.670	2.951.033	4.804.866	4.186.039
Desarrollo	1.517.983	2.447.461	3.094.685	3.607.138
Sub-Total	3.607.172	6.034.479	8.598.384	8.310.423

⁵ Los inicios de construcción de estos proyectos están sujetos a revisión debido a la contingencia sanitaria actual

⁶ Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

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	35,00%	120	En operación	jul-17
Chile	Copiapó	Ibis Budget	35,00%	134	En operación	jul-17
Chile	Iquique	Ibis	35,00%	132	En operación	sept-17
Chile	Iquique	Ibis Budget	35,00%	148	En operación	sept-17
Chile	Calama	Ibis	35,00%	120	En operación	oct-17
Chile	Calama	Ibis Budget	35,00%	140	En operación	oct-17
Chile	Providencia	Ibis Budget	35,00%	151	En operación	ago-19
Perú	Trujillo	Ibis	42,66%	112	En operación	dic-19
Perú	San Isidro	Ibis Styles	42,66%	184	En construcción	2020 E
Perú	Miraflores	Ibis Budget	42,66%	162	En construcción	2020 E
Chile	Antofagasta	Ibis Budget	35,00%	134	En construcción	2021 E
Perú	Lince	Ibis Budget	42,66%	112	En desarrollo	Por definir
Chile	Santiago	Ibis	35,00%	161	En desarrollo	Por definir

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 Miraflores y San Isidro lo construyen empresas con presencia en Perú.

Otros temas de interés

Con respecto a los 8 hoteles en operación, las ocupaciones promedio por trimestre y número de habitaciones al cierre de cada periodo han sido las siguientes:

	Ocupación Ac. 2020	Habitaciones 2020	Ocupación 2019	Habitaciones 2019
1er trimestre	45,1%	1.057	49,7%	794
Total	45,1%	1.057	49,7%	794

Los niveles de ocupación acumulados a marzo 2020 son inferiores a la misma fecha del año anterior, producto de la apertura de dos nuevos hoteles que se inauguraron y están en el inicio de su etapa de maduración. Por otro lado, la misma base comparable al primer trimestre del año anterior (792 habitaciones), para el 2020 tuvo una ocupación ligeramente superior producto del ciclo de madurez del negocio junto con nuevas políticas comerciales. Por otro lado, esta ocupación se vio deteriorada producto de las consecuencias del coronavirus que han afectado enormemente a la industria hotelera desde finales de febrero de 2020, pero ya muy importantemente para el mes de marzo.

Cabe destacar que el operador de nuestros activos, Accor, ha tomado la decisión de detener transitoriamente la operación de los hoteles por un número indeterminado de meses hasta que se restablezca la situación a nivel país y se han disminuido los costos al mínimo para enfrentar la situación.

Por último, durante el segundo semestre del 2019 se inauguraron 2 nuevos hoteles, Ibis Budget Manuel Montt (151 habitaciones) e Ibis Trujillo (112 habitaciones), aumentando a 8 nuestros hoteles en operación.

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 (inmuebles⁷ que estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios Que Consolidan	31-03-2020		31-03-2019	
	Stock Disponible		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0

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	31-03-2020	31-03-2019
	m2	m2
Departamentos	0	0

Los m2 de permisos de edificación de proyectos propios que consolidan 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 ⁸ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-03-2020	31-03-2019
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas de proyectos propios que consolidan

Inmueble	31-03-2020		31-03-2019	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0
Hasta 1.000 UF				
1.001 - 2.000 UF	0	0	0	0
2.001 - 4.000 UF			0	0

iv) Montos y unidades prometidas 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.

⁷ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

⁸ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

Inmueble	31-03-2020				31-12-2019			
	Promesas Brutas ⁹		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ¹⁰		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	0	0	0	0	0	0	0	0

Las promesas propias desistidas a marzo de 2020 alcanzan las 0 unidades.

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 ¹¹	Proyectos Propios	
	31-03-2020	31-03-2019
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 ¹²	Proyectos Propios	
	31-03-2020	31-03-2019
Criterio CMF	Veces	Veces
Departamentos	0	0

⁹ Promesas brutas de desistimientos

¹⁰ Promesas brutas de desistimientos

¹¹ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

¹² 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 diciembre de 2019 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) aumentó un 6,3% en los últimos 12 meses, logrando así un crecimiento positivo durante los últimos 25 meses. Esto debido a un mayor nivel de actividad en la economía hasta la fecha, lo que se ve compensando por una mayor incertidumbre respecto a las reformas que pueda lograr concretar el ejecutivo, los efectos del 18 de Octubre y la Pandemia Global COVID 19 que no se alcanza a ver reflejada en el 2019. A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a diciembre de 2019:

Componente	Variación mensual	Variación 12 meses
Despacho de materiales	-4,6%	-7,8%
Despacho de barras de acero para hormigón	-6,2%	+7,1%
Despacho de cemento	-0,9%	-8,3%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los Permisos de Edificación Habitacionales otorgados durante 2019, medidos en superficie autorizada, registraron un modesto aumento de 0,5% en superficie aprobada respecto de 2018 alcanzando 8,7 millones de metros cuadrados. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a octubre de 2019 el componente de Sueldos y Salarios muestra un aumento comparado con igual mes del año anterior, subiendo 3,0%. Mientras que el componente Materiales aumentó en el mismo período un 5,6%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio experimentó una variación 12 meses equivalente a un 4,1%.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago a diciembre de 2019, se observa que la venta acumulada de viviendas ha caído un 12,3% con respecto al mismo período del año 2018. Esto implicó una disminución de 5,8% en las ventas de departamentos y un aumento de 17,8% en las ventas de casas. En el año 2019 se ve una disminución en el stock de viviendas de en torno al 5,0% respecto de diciembre de 2018, luego de la importante alza en el stock que se produjo en los años 2016-2017.

9.- Participación relativa de la Empresa¹³

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.

¹³ 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. Último informe MACH de diciembre de 2019, no hay nuevas publicaciones a la fecha de elaboración de este informe.

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	dic-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	dic-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	2019
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 51 (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	2019
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	2019
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	2019
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 51 (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	2019
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".