

ingevec

EMPRESAS



MEMORIA ANUAL
2011



ingevec
EMPRESAS

CONTENIDOS

Carta del Presidente	04
Proyectos Destacados	08
Resumen Ejecutivo	12
Reseña Histórica	14
Quiénes Somos	16
Identificación de la Sociedad	19
Administración y Personal	20
Propiedad y Control	22
Estructura y Unidades de Negocios	24
Remuneraciones del Directorio y Administración	25
Actividades y Negocios	26
La Industria	26
Área Ingeniería y Construcción	29
Área Inmobiliaria Habitacional	34
Área Inmobiliaria Comercial	37
Área Servicios	38
Factores de Riesgo	41
Capital Humano	42
Seguridad	47
Políticas de Inversión y Financiamiento	49
Hechos Esenciales Relevantes Año 2011	51
Información sobre Filiales y Coligadas	52
Malla General Ingevec	54
Estados Financieros Consolidados	56
Información Financiera Resumida	120
Declaración de Responsabilidad	134

Señores Accionistas:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual y los Estados Financieros Consolidados de Ingevec S.A. y sus sociedades filiales, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.

Este año 2011, Ingevec dio importantes pasos para fortalecer su posición en la competitiva industria de la construcción en el país. Estos doce meses estuvieron marcados por la obtención de importantes avances en la expansión y diversificación de nuestro negocio, en el fortalecimiento de nuestra estructura y gobierno corporativo, y en la profundización de nuestra estrategia de crecimiento.

En el ámbito corporativo, destaca la decisión tomada por la Compañía de inscribir a Ingevec en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS). Este paso, que requirió el fortalecimiento de nuestros procesos internos para establecer los estándares de una sociedad anónima abierta, constituye un pilar fundamental en la estrategia de desarrollo de largo plazo de la Compañía, y nos permitirá en el futuro acudir al mercado de capitales para profundizar nuestro plan de crecimiento.

En línea con lo anterior y con nuestra planificación estratégica, continuamos con la adopción de los más altos estándares de transparencia y gobierno corporativo, para lo cual reforzamos los equipos de trabajo y procedimientos. En este sentido, mejoramos la estructura y administración de cada una de las filiales.

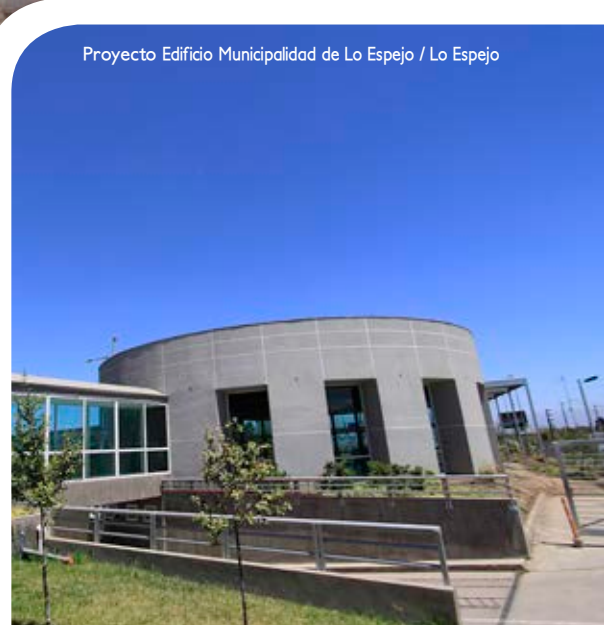
Asimismo, hemos mantenido las políticas financieras y gestión de riesgos adoptadas a lo largo de nuestra trayectoria. Destaca, en ese sentido, la buena clasificación de riesgo otorgada por Feller-Rate e ICR. En ambos casos obtuvimos la categoría Primera Clase Nivel 4 para títulos accionarios y BBB en cuanto a solvencia.

Con respecto a la diversificación y expansión de nuestro negocio, quiero comenzar destacando la ampliación de nuestra presencia a lo largo del país, tanto en obras de construcción como en el desarrollo inmobiliario.

En el área de Ingeniería y Construcción (I&C), 2011 fue un año de exitoso desempeño, aportando importantes obras al desarrollo de distintos ámbitos del bienestar nacional. Esta área ha logrado un fuerte incremento de la actividad en regiones y una presencia relevante en diferentes rubros de la edificación, entre los que se destaca la construcción



Proyecto Edificio Municipalidad de Lo Espejo / Lo Espejo



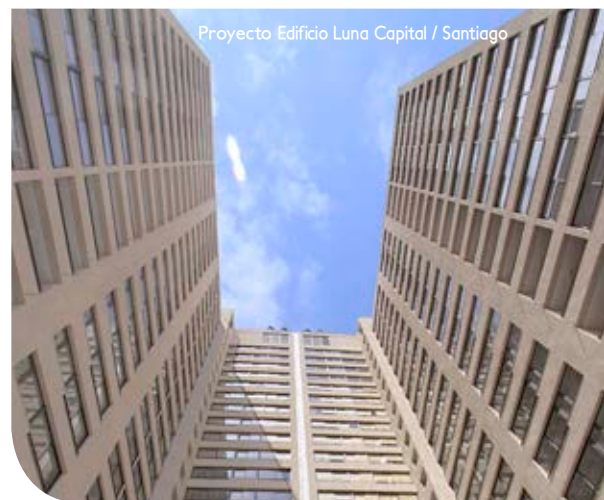
de teatros y centros culturales, industrias, obras educacionales e infraestructura pública. Algunas de las obras más relevantes de este año son la facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la Universidad de Chile en el área pública educacional, el Centro Cultural Corpgroup en el sector cultural y la Planta Carozzi en el ámbito industrial.

En el área inmobiliaria, este año obtuvimos mejores márgenes que en el período anterior, principalmente producto de la reactivación en la venta de proyectos y de mejores condiciones de crédito para los clientes finales. En este ámbito destaca la creación en 2011 de la Inmobiliaria Inicia, que marca la incursión de nuestra Compañía en la oferta de competitivos productos inmobiliarios dirigidos al creciente segmento medio emergente, y que permitirán a Ingevec participar en las positivas perspectivas previstas para este segmento. Con mucho orgullo hemos comenzado la construcción de dos proyectos bajo la marca Inicia en la zona sur del país, aportando a la reconstrucción del terremoto con obras de calidad, ubicaciones con excelente conectividad y atractivo residencial.

Por otra parte, se han profundizado los proyectos de desarrollo de nuestras inmobiliarias asociadas, materializando iniciativas en las regiones del norte del país, en ciudades como Calama, Antofagasta y Copiapó. Con estas incursiones, Ingevec marca su presencia en el importante desarrollo inmobiliario que está gatillándose en esas zonas como consecuencia del auge que está viviendo la minería.

Adicionalmente, alcanzamos dos hitos importantes contemplados en la estrategia de diversificación de la Compañía. En primer lugar, el fortalecimiento de Inversiones y Rentas Ingevec SpA, nuestra filial inmobiliaria comercial, que busca ampliar nuestro mix de proyectos inmobiliarios incorporando el negocio de flujo de rentas. Con esa misión es que en 2011 se dio inicio a dos nuevos proyectos: el edificio San Andrés en Concepción, actualmente en construcción, y el proyecto Santa Ana, en Santiago Centro, próximo a iniciar su construcción. Ambos están destinados al arriendo de oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

Proyecto Edificio Luna Capital / Santiago



Junto con ello, miramos con gran orgullo el afianzamiento de los negocios del área de servicios para la construcción. En especial, las filiales Volksbath, que ha innovado al incorporar por primera vez al país la tecnología constructiva de baños modulares, e Inpro, especialista en instalaciones sanitarias y de climatización. Ambas filiales han logrado ampliar su oferta de servicios a terceros y proveer soluciones de calidad en un mercado muy exigente y competitivo.

Respecto de nuestro principal activo, nuestros trabajadores, hemos continuado con las políticas de desarrollo integral, enfocadas en su bienestar personal y familiar. En este sentido, hemos continuado con los programas de apoyo y asesoría en diversos ámbitos de la vida familiar, salud y educación, así como su seguridad y capacitación laboral. En este último ámbito, en 2011 logramos capacitar a más de 4.900 trabajadores, con más de 40.000 horas hombre impartidas.

En cuanto a los resultados de nuestra estrategia de crecimiento, no cabe duda que este año que termina ha puesto a prueba nuestras capacidades de adaptación a las condiciones de mercado para seguir adelante con la planificación estratégica de la Compañía. En un escenario de mayor incertidumbre económica internacional y, por tanto, también nacional, hemos comprobado que tenemos los equipos y las capacidades para enfrentar responsablemente los desafíos que se nos presentan.

Lo anterior se evidencia en los resultados. Este año retomamos la senda del crecimiento interrumpida por la crisis financiera de 2008-2009, alcanzando un total de \$105.622 millones, con un promedio 36 obras de construcción simultáneas. Estos niveles de ingresos se deben, en gran medida, al excelente desempeño de nuestro

departamento de propuestas, respondiendo acuciosa y competitivamente al continuo impulso de la inversión en construcción que se ha percibido desde fines del año pasado. Gracias a estas mejores perspectivas, contamos hoy en día con un backlog de contratos por ejecutar que alcanza más de US\$ 450 millones.

Al término del ejercicio, las utilidades consolidadas de Ingevec alcanzaron los \$2.489 millones.

Para 2012, gracias a nuestro comprometido equipo humano, estamos convencidos que continuaremos en nuestra senda de crecimiento, dando nuevos pasos en nuestra planificación estratégica, diversificando nuestra actividad hacia nuevos mercados y profundizando nuestra presencia en los mercados en que hoy competimos.

Este nuevo año, que se espera continúe con un alto ritmo de crecimiento para la construcción en Chile, lo enfrentaremos no sólo con el impulso de tener un sólido backlog por ejecutar, sino que lo haremos con la certeza de haber implementado sistemas de información y administración de vanguardia, lo que potencia nuestra capacidad de participar en nuevas propuestas y de administrar simultáneamente una mayor cantidad de proyectos.

Nuestra misión en 2012 será seguir entregando un servicio de construcción de excelencia a nuestros clientes, con altos estándares de calidad y seguridad, y el respaldo y el conocimiento entregado por un equipo humano profesional y altamente capacitado.

Creatividad, innovación y compromiso con nuestros clientes seguirán siendo los valores que marcarán el sello de Ingevec este 2012, junto con el constante esfuerzo por la seguridad, bienestar y desarrollo integral de nuestros trabajadores.

Francisco Vial Bezanilla
Presidente del Directorio
Ingevec S.A.



ingevec
EMPRESAS



Proyecto Edificio Ejército Bicentenario / Santiago



2

PROYECTOS DESTACADOS 2011





Proyecto Cuartel General del Ejército

Edificio Ejército Bicentenario
Ejército de Chile, Santiago

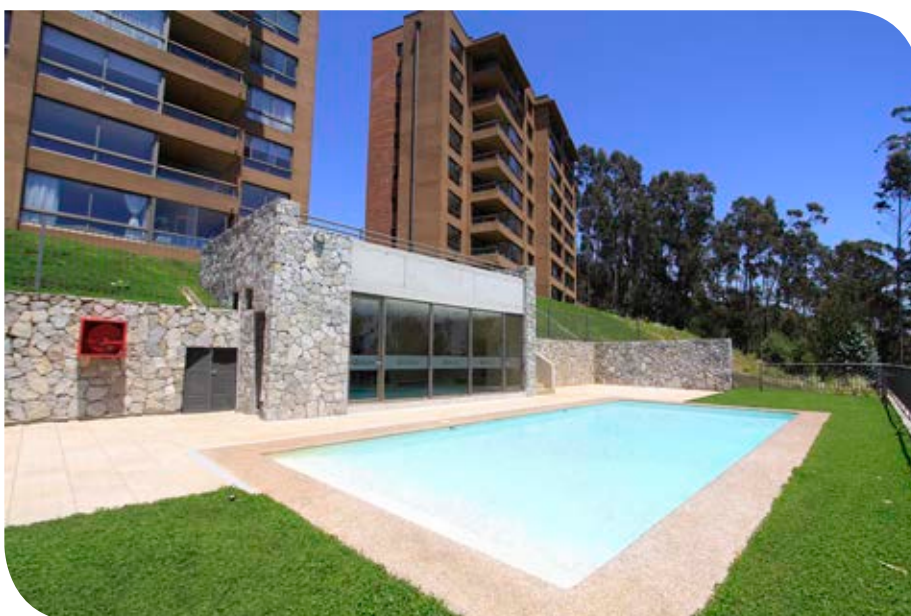


Planta Industrial RR. Donnelley

RR. Donnelley, San Bernardo



Edificio San Nicolás
Progesta, San Miguel



Edificios Quilén
Inmobiliaria Península de Andalue, Concepción

3

RESUMEN EJECUTIVO

Ventas por unidad de negocio



Utilidad, margen utilidad



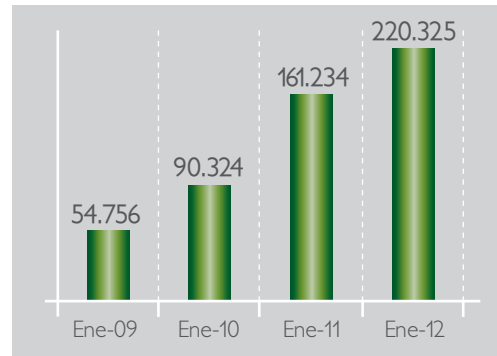
546

Profesionales y Técnicos

5.440

Trabajadores

Backlog Construcción



Presencia a lo largo del país



36

Obras de Construcción en ejecución simultánea

34

Proyectos Inmobiliarios en desarrollo



4 RESEÑA HISTÓRICA



Proyecto Edificio Ejército Bicentenario / Santiago

Proyecto Edificio Ejército Bicentenario / Santiago

Ingevec S.A. es fundado en 1983 por Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla y José Antonio Bustamante Bezanilla. La idea surgió a pocos años de haber egresado de Ingeniería Civil en la Universidad Católica, cuando se detectó la oportunidad de poner en marcha un proyecto de largo plazo.

Desde su comienzo, Ingevec se especializó en la construcción de obras de edificación. Desde casas particulares en sus comienzos, hasta proyectos de gran envergadura, como conjuntos y edificios habitacionales, edificios de oficinas, supermercados, obras civiles, etc.

Años más tarde, Ingevec se diversifica y comienza a tomar participaciones en negocios inmobiliarios, a través de asociaciones con fondos, inversionistas y distintas inmobiliarias. Es así como nacieron las Inmobiliarias Progesta, Icafal-Ingevec, Gimax, entre otras.

A contar del año 2005, Ingevec comienza a participar en negocios de servicios relacionados al giro de la construcción a través de diferentes filiales. En un principio con Servicios de Capacitación Apoquindo Ltda., orientada a la capacitación de trabajadores, y Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda., para el arriendo de maquinarias a las obras, y más recientemente en Instalaciones Profesionales SpA, especialista en instalaciones sanitarias, y Volksbath Chile SpA, pionera en la producción de baños prefabricados en Chile.

Durante el año 2008, Ingevec adquiere la empresa constructora Incobal Ltda. con el fin de ampliar su red de negocios de construcción al área pública, y se comienza a aumentar la participación en la Inmobiliaria Progesta, logrando este año controlar el 100% de esta empresa.

También en 2008 se constituye la sociedad matriz llamada Ingevec S.A. Esta matriz tiene como filiales directas las cuatro



Fundación.



Nace línea de negocios de Servicios, Asesorías y Gestión Ingevec SpA.

unidades de negocios de Ingevec: Ingeniería y Construcción, Inmobiliaria Habitacional, Inmobiliaria Comercial y Servicios de Construcción.

Es importante destacar que la empresa ha realizado muchos y exitosos consorcios con variadas constructoras nacionales, entre las que se encuentran DLP, Inarco, Icafal, Cypco, Claro Vicuña Valenzuela (CCV), entre otras.

A la fecha, Ingevec ha desarrollado más de **460 obras**, con alrededor de **4.000.000 m² construidos**, en los sectores comercial, industrial, habitacional y público.



1991

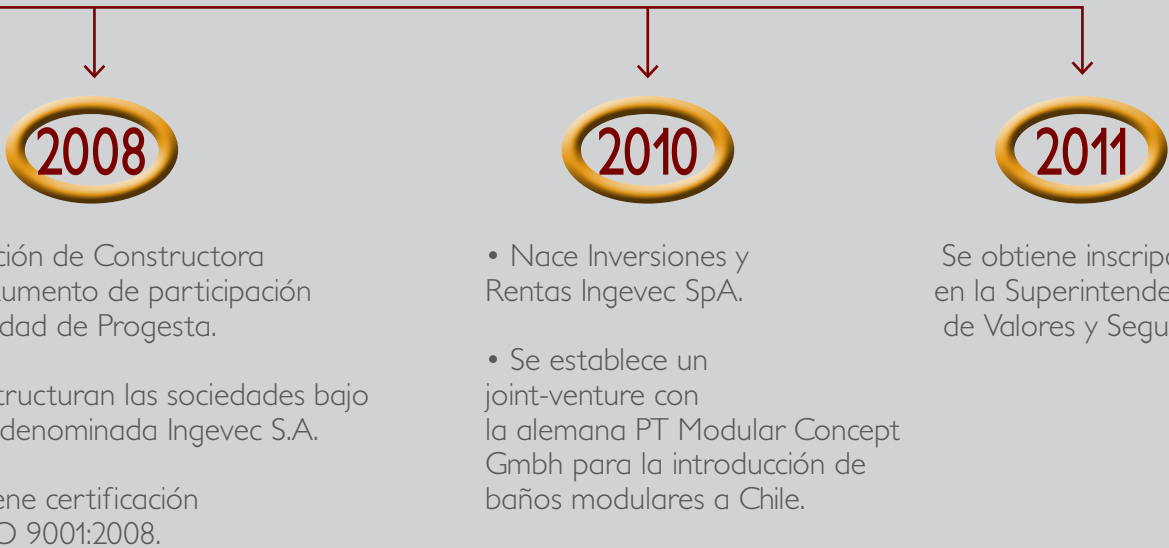
Asociación con diversos fondos e inmobiliarias. Nace Progesta.

1997

Ingevec comienza a ofrecer participación de propiedad a ejecutivos de la empresa.

2004

Se obtiene certificación norma ISO 9001:2000.



2008

- Adquisición de Constructora Incobal. Aumento de participación en propiedad de Progesta.
- Se reestructuran las sociedades bajo la matriz denominada Ingevec S.A.
- Se obtiene certificación norma ISO 9001:2008.

2010

- Nace Inversiones y Rentas Ingevec SpA.
- Se establece un joint-venture con la alemana PT Modular Concept GmbH para la introducción de baños modulares a Chile.

2011

Se obtiene inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros.

5

QUIÉNES SOMOS

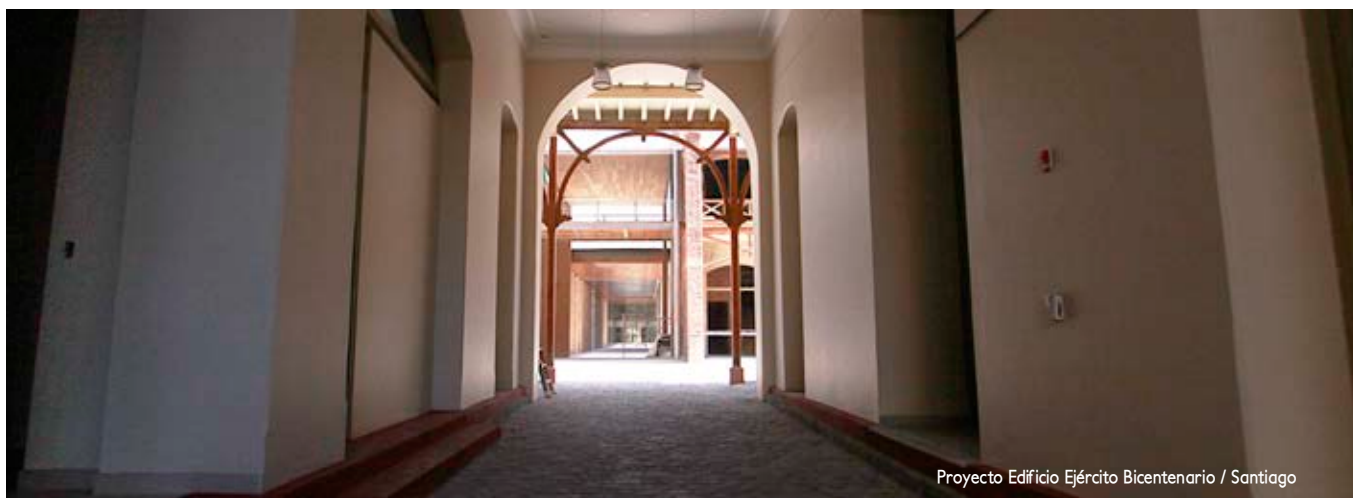
Proyecto Edificio Centro Plaza / Concepción







Proyecto Edificio Calle Ejército / Santiago



Proyecto Edificio Ejército Bicentenario / Santiago



Proyecto Viña La Estampa / Palmilla

Identificación de la Sociedad

MISIÓN

Somos una empresa que presta servicios de construcción en los sectores privado y público.

Nuestro compromiso es satisfacer los requerimientos de nuestros clientes bajo estándares internacionales de calidad y seguridad, basados en un excelente capital humano, innovación tecnológica, eficiencia y confiabilidad.

VISIÓN

Ser una empresa con quien todos quieren construir y en la cual todos quieren trabajar, constituyendo un referente empresarial en el desarrollo del país.

Nombre o Razón Social	: Ingevec S.A.
RUT	: 76.016.541-7
Tipo de Sociedad	: Sociedad Anónima Abierta.
Número de Inscripción SVS	: 1077
Documentos Constitutivos	: Ingevec S.A. fue constituida por escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 4.678-2008. Un extracto de dicha escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 16.679 número 11.294 correspondiente al año 2008 y fue publicado en el Diario Oficial ejemplar N° 39.039, Página 17, con fecha 17 de abril de 2008.
Dirección	: Av. Apoquindo 4775, piso 19, Las Condes, Santiago, Chile. A partir del día Viernes 2 de Marzo de 2012 las oficinas se trasladarán a Av. Cerro El Plomo 5.680, piso 14, Las Condes, Santiago, Chile.
Código Postal	: 7560742
Teléfono	: (56-2) 674 3800
Fax	: (56-2) 674 3822
Correo electrónico	: ingevect@ingevect.cl
Página web	: www.ingevect.cl



Administración



Aldo Balocchi H.
DIRECTOR
Ingeniero Civil U. de Chile

Rodrigo González Y.
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN
Y FINANZAS
Ingeniero Comercial U. de Chile

Gonzalo Sierralta O.
DIRECTOR
Ingeniero Civil PUC

Enrique Besa J-H.
GERENTE GENERAL
Ingeniero Civil PUC



Francisco Vial B.
PRESIDENTE
Ingeniero Civil PUC

José Antonio Bustamante B.
DIRECTOR
Ingeniero Civil PUC

Enrique Dibarrart U.
DIRECTOR
Ingeniero Civil U. de Chile

Ricardo Balocchi H.
DIRECTOR
Ingeniero Civil U. de Chile



Gobierno Corporativo

Directorio

Presidente: Francisco Vial B.
Directores: José Antonio Bustamante B.
 Enrique Dibarrart U.
 Aldo Balocchi H.
 Gonzalo Sierralta O.
 Ricardo Balocchi H.
 Eugenio Besa J-H.

Según lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas n°18.046 en su artículo 50 bis, la sociedad no está en la obligación de designar directores independientes ni constituir comité de directores.

Propiedad y Control

La lista de accionistas de Ingevec SA. Al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Persona natural	R.U.T.	Accionista directo	R.U.T.	% Participación	N° de Acciones
Francisco Vial Bezanilla	6.400.466-2	Inv. y Ases. Marara Ltda.	78.489.900-4	28,243%	177.933.000
Enrique Besa Jocelyn-Holt	6.065.748-3	Ases. e Inv. Santo Domingo Ltda.	78.506.960-9	28,243%	177.933.000
José Antonio Bustamante Bezanilla	6.598.958-1	Inv. Los Cipreses Ltda.	78.540.370-3	28,243%	177.933.000
Enrique Dibarrart Urzúa	8.620.355-3	Ases. e Inv. La Aurora Ltda.	78.764.540-2	4,700%	29.610.000
Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	Ases. e Inv. Los Lirios Ltda.	77.969.460-7	2,820%	17.766.000
Aldo Balocchi Huerta	9.408.764-3	Inv. y Ases. Génesis Ltda.	78.793.810-8	3,000%	18.900.000
Ricardo Balocchi Huerta	7.068.597-3	Inv. y Ases. Proyecta Ltda.	78.793.830-2	3,000%	18.900.000
Rodrigo González Yutronic	12.487.102-6	Ases. e Inv. Desarrollos del Maipo Ltda.	76.056.244-0	1,750%	11.025.000
TOTAL				100%	630.000.000





Todas las personas naturales identificadas en el recuadro anterior conforman el grupo controlador de Ingevec S.A. por pacto de actuación conjunta suscrito con fecha 29 de marzo de 2011. Corresponden, al mismo tiempo, a los 12 mayores accionistas de la Compañía. No existen accionistas mayoritarios distintos de los controladores y no se registran cambios en la propiedad durante este ejercicio.

Títulos Accionarios

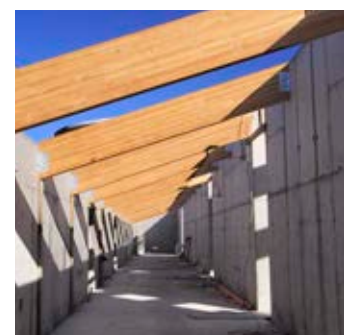
Según lo indicado en la N.C.G. N° 283 de la SVS, se deja constancia que las acciones de la empresa corresponden en su totalidad a acciones nominativas, ordinarias, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal. Dicha modificación se redujo a escritura pública con fecha 24 de marzo de 2011 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo repertorio N° 5.717 – 2011.

No se registran transacciones bursátiles en el ejercicio recién finalizado, ni transacciones entre personas relacionadas.

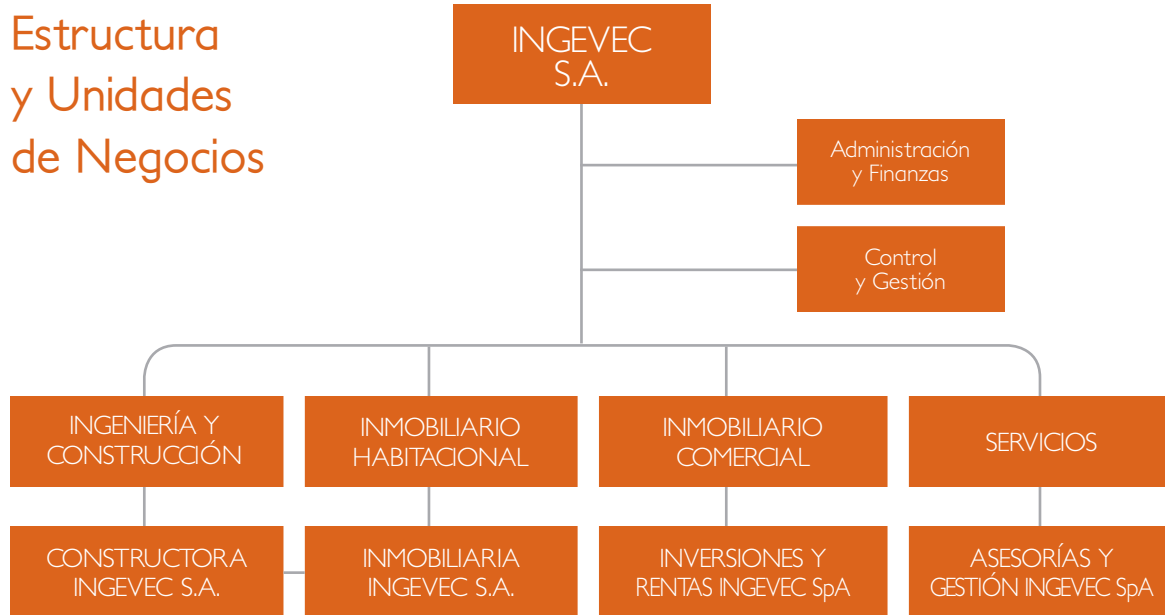
Política de Dividendos

La política de distribución de dividendos ha consistido en repartir un porcentaje equivalente al menos al 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Durante los años 2011 y 2010 se pagaron dividendos por un monto ascendente a M\$ 1.317.528 y M\$ 917.225 respectivamente.

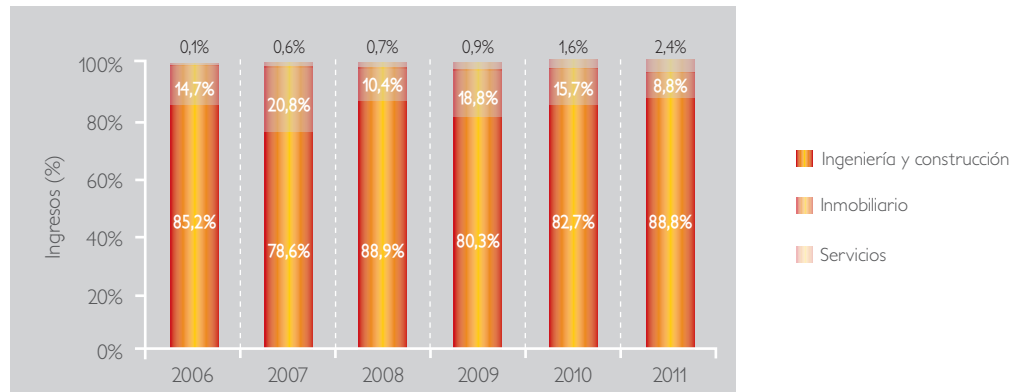
Año	Monto total (M\$)	Número Acciones (millones)	\$ por acción
2009	616.327	45	13,70
2010	917.225	45	20,38
2011	1.317.528	630	2,09



Estructura y Unidades de Negocios



Ventas totales por unidad de negocios



Administración y Personal

Gobierno Corporativo

Nombre	RUT	Cargo	Profesión
Enrique Besa Jocelyn-Holt	6.065.748-3	Gerente General Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC
José Antonio Bustamante Bezanilla	6.598.958-1	Gerente General Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC
Francisco Vial Bezanilla	6.400.466-2	Gerente Técnico Constructora	Ingeniero Civil PUC
Aldo Balocchi Huerta	9.408.764-3	Gerente División Obras Constructora	Ingeniero Civil U. de Chile
Enrique Dibarrart Urzúa	8.620.355-3	Gerente División Obras Constructora	Ingeniero Civil U. de Chile
Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	Gerente División Obras Constructora	Ingeniero Civil PUC
Ricardo Balocchi Huerta	7.068.597-3	Gerente General Inmobiliaria Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile
Rodrigo González Yútronic	12.487.102-6	Gerente de Administración y Finanzas / Servicios y Asesorías Ingevec SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile
Jorge Zeltzer Faba	13.233.521-4	Gerente General Inversiones y Rentas Ingevec SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile
Cristián Palacios Yámetti	8.839.257-4	Gerente Control y Gestión	Ingeniero Civil PUC

A continuación, se presenta la dotación de personal de la empresa

	2008	2009	2010	2011
Plana ejecutiva	22	18	27	33
Profesionales y Técnicos	279	237	274	513
Trabajadores	3.261	1832	2018	2.508
Subtotal	3.562	2.087	2.319	3.054
Sub-contratistas	2.395	1457	2198	2.386
Dotación Total	5.957	3.544	4.517	5.440

Remuneraciones del Directorio y Administración

Del Directorio y gastos incurridos.

Los integrantes del Directorio perciben todos una misma dieta por sesión asistida. El 2011 se pagó por este concepto M\$76.841. No se registran otros gastos asociados a los directores.

De los Gerentes y principales ejecutivos.

Las remuneraciones recibidas por los gerentes y principales ejecutivos de la Compañía, devengadas al 31 de diciembre de 2011, asciende a M\$2.309.716, para 28 ejecutivos, lo que se compara con M\$1.918.409 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, que contempla 22 ejecutivos. Estos montos incluyen los salarios y los beneficios estimados a corto y largo plazo.

Plan de Incentivos

Ingevec cuenta con esquemas de incentivos económicos para todo el equipo de ejecutivos y profesionales. Estos incentivos se otorgan dependiendo del aporte de cada área a los resultados anuales de la Compañía, en función de determinados indicadores de gestión y cumplimiento de metas, y corresponden a participación en las utilidades.

Adicionalmente, en el último aumento de capital de la sociedad acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2010, se reservaron 10.000.000 de acciones de las 270.000.000 de acciones emitidas en virtud de dicho aumento, para destinarlo a un plan de compensación de ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales, el cual, si bien aun no ha sido implementado, deberá encontrarse íntegramente suscrito y pagado dentro del plazo de 5 años contado desde el 23 de marzo de 2011.

6 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

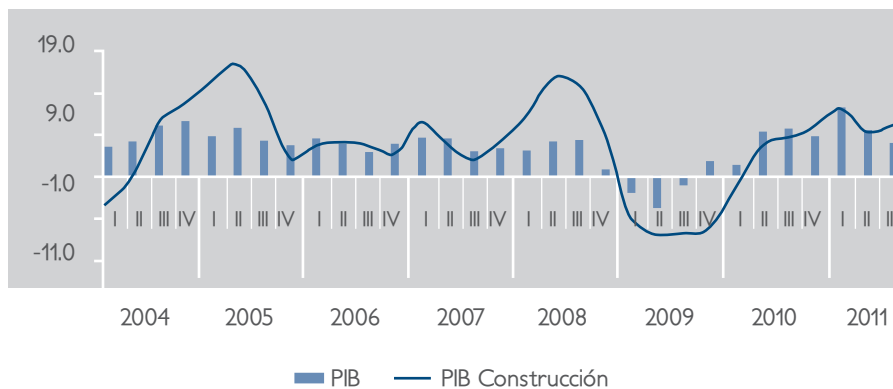
La industria

La industria de la construcción es uno de los rubros más importantes del país, aportando un porcentaje de la producción total a nivel nacional cercano al 7% en promedio 2006-2011.

La industria se divide básicamente en dos rubros principales. El rubro de Ingeniería y Construcción comprende el desarrollo de proyectos de construcción de variadas especialidades, entre las que se destacan, la edificación de infraestructura pública y privada (colegios, universidades, edificios de comercio), el montaje de equipamiento industrial (plantas industriales, centrales termoeléctricas) y las obras civiles (camino, puentes), entre otras. Por otra parte, el rubro Inmobiliario consiste en la gestión y desarrollo de proyectos de viviendas, que implica, principalmente, la coordinación de especialidades como el diseño de arquitectura, compra de terreno, obtención de permisos necesarios, construcción y posterior venta de los inmuebles.

A nivel industria existe una alta correlación entre las variaciones del PIB nacional y el monto total de la inversión en construcción. Este fenómeno se explica pues las variables claves de las decisiones de inversión en construcción se ven influenciadas por la realidad macroeconómica del país y por la percepción sobre la evolución de ésta, principalmente debido a las magnitudes de los montos de inversión y los plazos involucrados en el desarrollo de este tipo de proyectos. De esta forma, es natural esperar que la inversión en construcción reaccione con mayor intensidad frente a los cambios de tendencia de PIB.

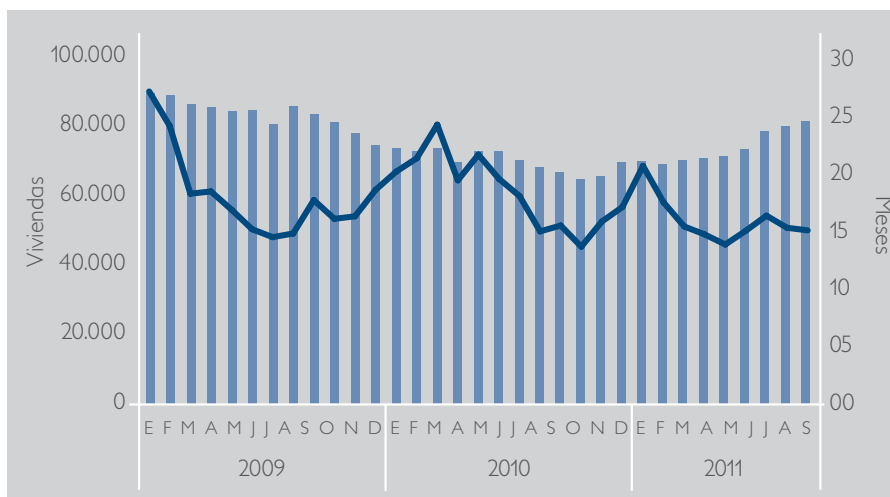
Variaciones PIB nacional y PIB Construcción



Fuente: Banco Central de Chile, variaciones con respecto a igual periodo de año anterior.



Stock Inmobiliario Nacional



Fuente: CChC

— Meses para agotar stock ■ Stock de viviendas

Producto de lo anterior, la industria requiere de un gran nivel de planificación y proyección. Los tiempos requeridos para la creación de inventarios son relevantes, las ventas inmobiliarias se deprimen o reactivan con mayor velocidad que estos plazos, y la acumulación de niveles elevados de stock puede ser perjudiciales para las empresas.

En el caso del área de Ingeniería y Construcción, las variables más relevantes corresponden a las tasas de interés de largo plazo y condiciones de financiamiento, así como las expectativas económicas de la industria objetivo de la inversión. Por su parte, en el mercado inmobiliario, la decisión de compra de bienes inmuebles está fuertemente relacionada con los índices de desempleo, las condiciones de financiamiento hipotecario y acceso a subsidios habitacionales, la inflación y el nivel de salarios.

El mercado de Ingeniería y Construcción se caracteriza por ser muy atomizado, con la presencia de diversos actores nacionales e internacionales, de distintas especialidades.

Entre los principales competidores destacan Salfacorp, Besalco, Claro Vicuña Valenzuela, Echeverría Izquierdo, Bravo Izquierdo, DLP, entre muchos otros.

De la misma forma, el mercado inmobiliario es altamente especializado, pues responde a la demanda habitacional de grupos objetivos muy diversos, encontrándose muchas particularidades, tendencias y características de las viviendas que son valoradas de distinta forma, incluso dentro de un grupo socioeconómico o zona geográfica. La competencia es altamente atomizada, variada y dinámica en todos los nichos. Sin embargo, destacan en general Socovesa,

Aconcagua (Salfacorp), PazCorp, Manquehue, PY, entre muchas otras.

Ingevec participa específicamente en la especialidad de edificación en el rubro de Ingeniería y Construcción, y en el rubro Inmobiliario principalmente en viviendas entre las UF 700 a 2.500, correspondientes a los segmentos que abarcan aproximadamente el 80% de la población nacional. Los negocios en los que participan la Compañía y sus filiales no tienen regulación directa ni están sujetos a fiscalización de organismos gubernamentales o autónomos. No obstante lo anterior, le son aplicables las diferentes normas vigentes en el país sobre construcción, urbanismo y vivienda, incluyendo leyes generales y ordenanzas o reglamentos particulares.





Área Ingeniería y Construcción

Del Negocio

Ingevec actúa como contratista de construcción en el área de edificación, tanto habitacional –departamentos o casas–, como obras de infraestructura pública o privada.

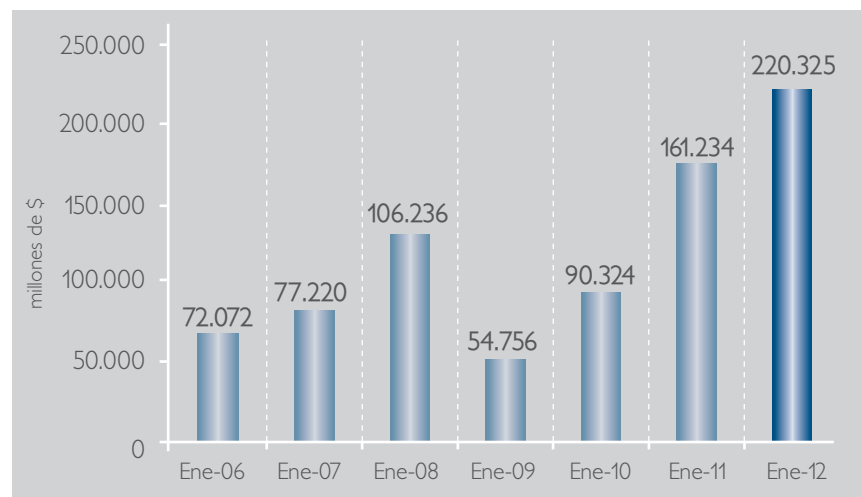
Esta unidad de negocios ha crecido fuertemente en ventas en los últimos años gracias al empeño de la Compañía en crear sólidos equipos de trabajo y mejorar continuamente la eficiencia administrativa, manejando un mayor número de obras simultáneas. En este ejercicio se recuperaron los niveles de ingresos logrados el año 2008.

Evolución de ventas nominales y margen utilidad I&C

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$
Ventas nominales	55.737	59.467	103.009	56.810	53.311	93.804
Margen utilidad	1,50%	1,50%	1,40%	3,20%	4,18%	1,79%

Para el año 2012, el alto backlog actual nos permite augurar un alto dinamismo en Ingeniería y Construcción.

Evolución del Backlog en los últimos años





Proyecto Edificio San Nicolás / San Miguel

Un trabajo de Calidad

El pilar competitivo de la Compañía es una atractiva propuesta de valor en términos de precio, calidad, plazo y capacidad de ejecución de los trabajos.

Para la empresa es fundamental contar con equipos y sistemas eficientes que velen por la calidad de las obras de construcción, con el objetivo de cumplir las exigencias y lograr la satisfacción de nuestros clientes.

Ingevec cuenta con certificación ISO 9001:2008 y adicionalmente ha creado procedimientos internos para asegurar que las normas de calidad sean aún más exigentes y acordes a las expectativas de nuestros clientes.

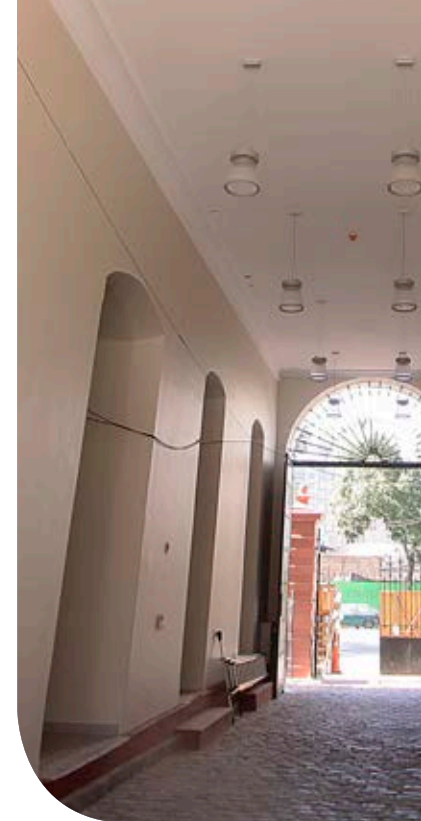
El equipo de Calidad realiza un permanente esfuerzo para asegurar una mejora continua en todos los procesos constructivos, en términos de optimizar los recursos buscando una mejora permanente de la relación calidad/costos. Es por esto que se persigue estandarizar productos y procesos, estando atentos a los cambios de requerimientos del mercado en general, y a las nuevas alternativas de productos que nacen día a día.

Por otra parte, el departamento de Post-Venta canaliza las gestiones para asegurar una respuesta a nuestros clientes, dando un mejor servicio directo a nuestros mandantes o indirecto a clientes finales en el caso de los mandantes inmobiliarios.

Una forma de ver reflejada la calidad de las obras que construye Ingevec, es observar la positiva evolución que han tenido los reclamos en el área de post-venta. La tasa de reclamos con respecto a la cantidad de unidades en garantía promedio mensuales ha ido disminuyendo a lo largo de los años.

Año	2007	2008	2009	2010	2011
Unidades en Garantía	5.054	7.979	9.177	9.160	8.745
Tasa Reclamos	6,44%	6,87%	5,74%	5,29%	5,39%
Eficiencia	99,53%	99,76%	99,77%	99,96%	99,98%

*** La eficiencia mide la cantidad de reclamos a los cuales se les da solución a nuestros clientes en un plazo menor a 60 días.



Del estudio de propuestas

Este departamento posee una extensa base de datos y una gran experiencia, de modo estimar de manera eficiente y precisa los costos involucrados en cada proyecto. Una vez adjudicada la obra, Ingevec lleva un exhaustivo control de costos, de modo de obtener una retroalimentación de la propuesta enviada, y de esta forma, minimizar los riesgos asociados a las diferencias de planificación contra ejecución.

La tasa de adjudicación de propuestas ha sido relativamente uniforme durante los últimos años mientras que la cantidad de propuestas estudiadas ha ido aumentando de forma importante. De esta forma, Ingevec ha logrado ofrecer a sus clientes precios competitivos debido a la incorporación de economías de escala y a la alta especialización en obras de edificación.

Detalles y montos de propuestas estudiadas

Detalle y montos	Años					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propuestas estudiadas	28	31	55	79	92	111
Monto propuestas estudiadas (UF)	13.531.827	8.370.478	15.101.967	15.976.241	23.850.771	30.413.362
Promedio monto propuestas estudiadas (UF)	332.521	270.015	274.581	202.231	259.248	273.994
Promedio monto propuestas adjudicadas (UF)	229.359	276.065	243.091	282.769	234.721	230.099
Tasa adjudicación	27%	32%	61%	27%	19%	27%
Desviación monto promedio ofertado	-1,10%	2,10%	-0,70%	-1,80%	-3,10%	0,29%

Un mix diversificado

La Compañía ha logrado ejecutar su estrategia de diversificación de obras gracias al controlado y paulatino ingreso a nuevas áreas de la edificación. Es por esto, que ha logrado expandir su servicio de alta calidad a nuevos mandantes logrando excelentes relaciones y estableciendo vínculos de confianza a largo plazo.

A lo largo de los años, la diversificación se ha ejecutado a través de 3 frentes concretos: el tipo de edificación, la ubicación del proyecto, y el tipo de mandante. En el primer frente, la Compañía ha diversificado sus especialidades desde el rubro habitacional a distintos tipos de edificación, entre los que destacan: la edificación comercial, con

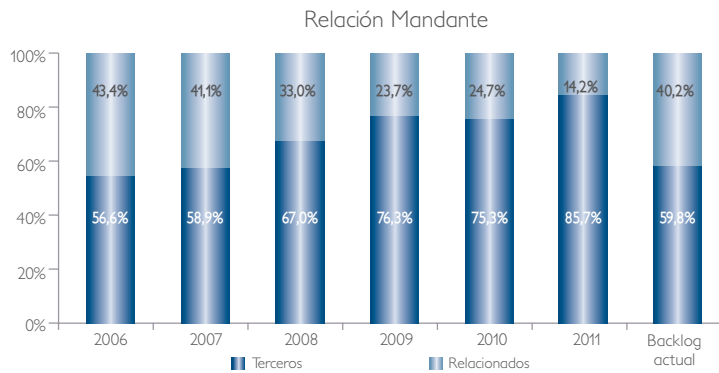
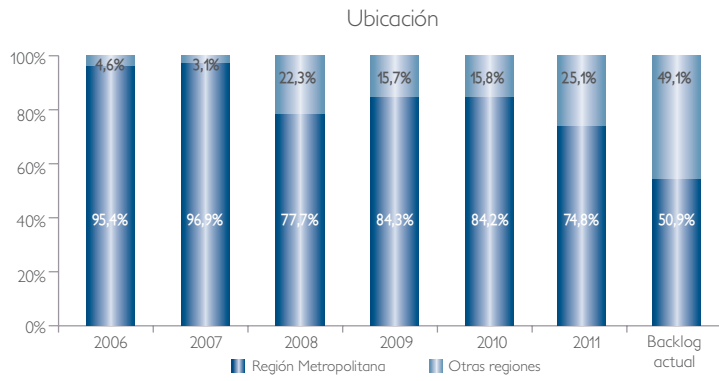
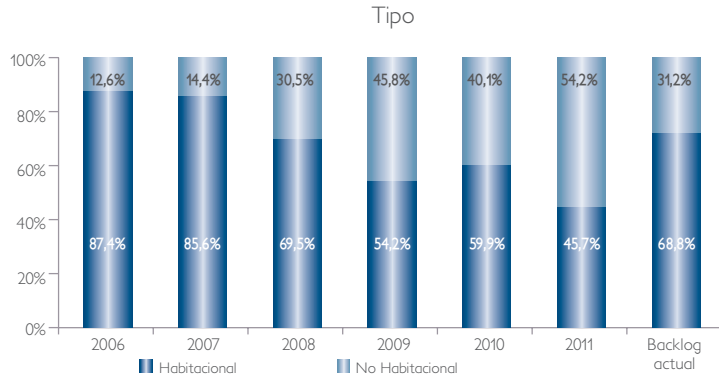
centros comerciales y edificios de oficinas; industrial, con fábricas de importantes empresas; educacional, brindando de una moderna infraestructura a las casas de estudios; y cultural, con teatros y centros culturales de la más alta tecnología.

Luego, se implementó la diversificación geográfica de las operaciones. Si bien las actividades en la Región Metropolitana siguen siendo relevantes, Ingevec ha construido y mantiene actualmente un backlog importante a desarrollar a lo largo del país, lo que ha generado un aumento en las oportunidades de crecimiento de la empresa, así como una mejora en el know how de los procesos logísticos y aplicación de técnicas constructivas en diversas condiciones. Esto permite acompañar a nuestros clientes en sus expansiones.

Por último, la Compañía ha desarrollado históricamente servicios a terceros, alcanzando el 2011 el 86% de la composición de las ventas. Destaca en este sentido, la participación en la construcción de obras de mandantes públicos.

Principales Proveedores		Clientes	
Materiales de Construcción	Fierro para Construcción	Inmobiliarias	Retail
Ebema S.A.	Primsa Aceros S.A.	Gimax	Falabella
Construmart S.A.	Francisco Petricio S.A.	Alcance	Cencosud
Easy S.A.	Siderint Comercial S.A.	Simonetti	Parque Arauco
Sodimac S.A.		Sinergia	D&S
		FFV	
Hormigones	Equipos para Construcción	Mandantes Públicos	Industrias
Sociedad Pétreos S.A.	Peri Chile (Moldaje de Muro)	MOP	Carozzi
Melón Hormigones S.A.	Efco (Moldaje de Losa)	Ministerio de Justicia	Correos de Chile
Cemento Bio Bio S.A.	Layher del Pacífico (Andamios)	Ejército de Chile	CMPC
	Espac (Alzaprimas)	Municipalidades (Recoleta, Ñuñoa, Lo Espejo)	
	Beka (Bombas de Hormigón)		







Área Inmobiliaria Habitacional

La gestión inmobiliaria involucra el desarrollo completo de un proyecto, desde coordinar y contratar a proyectistas de especialidades, hacer las gestiones legales con municipalidades y organismos públicos, hasta la venta de los departamentos o casas al cliente final.

Aunque mermada por la crisis financiera, esta unidad de negocios ha estado en constante crecimiento a largo de los años, tanto en cantidad de proyectos desarrollados, como en la participación de Ingevec en estos proyectos inmobiliarios. En los próximos años, la Compañía espera profundizar su presencia en el mercado inmobiliario y, con la experiencia adquirida, desarrollar proyectos que abarquen los distintos mercados nacionales.

Evolución de ventas nominales Inmobiliaria Habitacional

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$
Ventas nominales	9.611	15.714	12.024	13.262	12.785	13.641

2006-2011 Considera los ingresos proporcionales de inversiones en inmobiliarias asociadas que no consolidan.

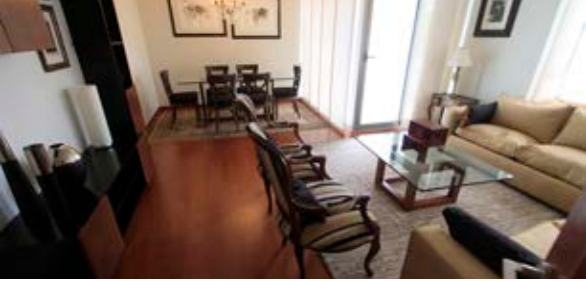
Ingevec participa activamente en la inversión, gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios a través de su filial Progesta. Por otra parte, la Compañía mantiene inversiones en otras inmobiliarias en donde Ingevec actúa como inversionista y constructor. A continuación se detalla las inmobiliarias asociadas a la cartera de proyectos:

Participación de la Compañía en las distintas inmobiliarias afiliadas

Inmobiliaria	N° de proyectos en desarrollo	% propiedad	Venta proporcional potencial (MM\$)
Progesta / Inicia	14	100%	69.714
Icafal Ingevec	2	50%	2.133
Puerto Capital	4	13-22%	1.630
Gimax / Alcance	8	20-37%	6.151
Núcleos	4	13-25%	6.078

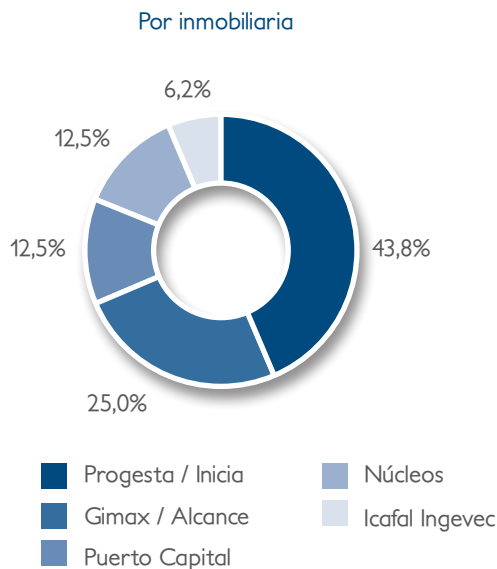
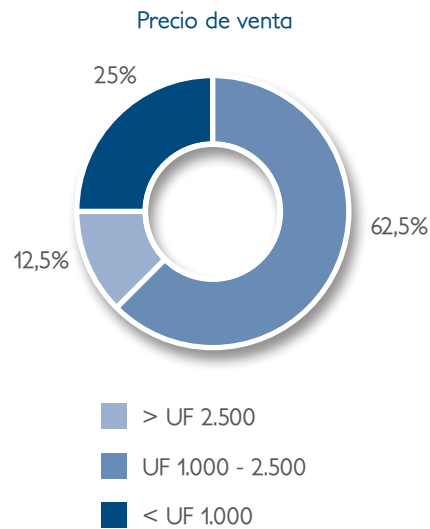
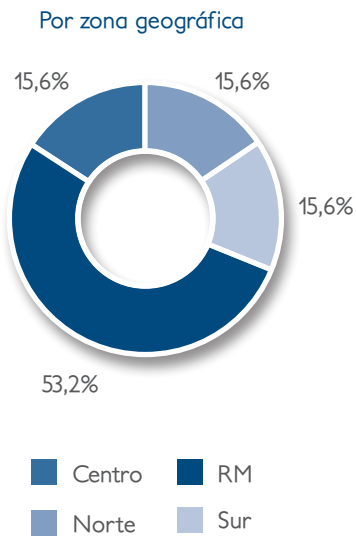
Fuente: Ingevec S.A. venta potencial corresponde a estimación de saldos por escriturar del Backlog inmobiliario.

Adicionalmente, gracias a su gran experiencia en el rubro de la construcción, la Compañía ha decidido ampliar su oferta a los segmentos emergentes de la población. Estas viviendas están en un rango de precios de UF 700 a 1.000, y cumplen todas las exigencias y requisitos para que los propietarios obtengan un subsidio estatal que financie la totalidad o gran parte del valor de la vivienda. A través de la marca Inicia



la Compañía se encuentra desarrollando actualmente 2 proyectos en etapa de construcción, y tiene otros 4 en otras etapas de desarrollo para los próximos años.

Actualmente, la filial Inmobiliaria Ingevec S.A. participa en 11 proyectos en venta y 4 en construcción. Además, la Compañía posee 17 proyectos en distintas etapas de desarrollo. Como se observa en los gráficos a continuación, la estrategia de la Compañía ha sido diversificar los proyectos en los que participa, tanto por zona geográfica como por segmento objetivo, buscando asociaciones con distintas inmobiliarias especializadas.





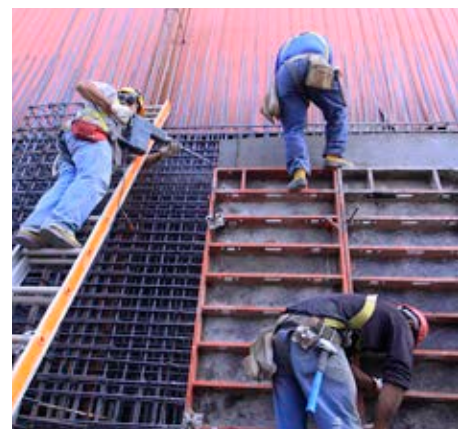
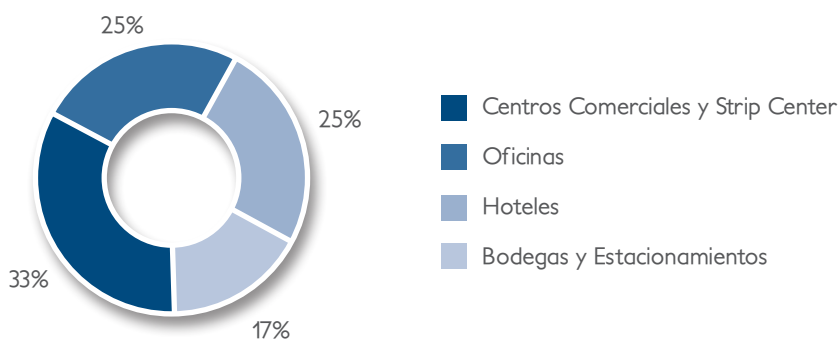
Área Inmobiliaria Comercial

Ingevec participa en esta unidad de negocios como: (i) accionista, en asociación con operadores y/o inversionistas financieros, (ii) como gestor y desarrollador inmobiliario, y (iii) como constructor a través del área de Ingeniería y Construcción. De esta forma, la empresa aporta todo el know how en el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios y su vasta experiencia en obras de construcción.

Junto a dos importantes fondos de inversión del país, la Compañía está desarrollando dos proyectos de edificios de oficinas, uno en Concepción y otro en Santiago Centro.

Actualmente, esta unidad de negocio posee una amplia cartera de proyectos en estudio, entre los cuales destacan hoteles, bodegas, centros logísticos, concesiones, strip centers, entre otros.

Proyectos en estudio





Proyecto Edificio Ejército Bicentenario / Santiago

Área Servicios

La Compañía posee una unidad de negocios enfocada a servicios para la construcción. Estas filiales son:

Servicios de Capacitación Apoquindo Ltda.

Esta empresa tiene como objetivo el desarrollo de las capacitaciones para los empleados de las distintas empresas del holding, imprimiendo el sello de los valores de Ingevec en cada actividad. Cubriendo todas las necesidades de capacitación, la empresa lleva a cabo la totalidad del proceso desde el levantamiento de los requerimientos, hasta la ejecución y evaluación de los cursos, con una completa retroalimentación de los resultados.

Área de Instrucción	Cursos
Administración	27
Tecnologías de la Información	6
Prevención y Seguridad	190
Calidad y Construcción	20
Totales Generales	243

Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.

Esta empresa tiene como objetivo el arriendo de maquinaria para la construcción a empresas filiales o consorcios, principalmente a través de alianzas estratégicas con las empresas líderes a nivel mundial en el rubro de maquinarias y equipos (Peri, Lanz Putzmaiter, Lahyer del Pacífico, Efcó y Harsco). En este periodo, se aumentó la capacidad de equipos en respuesta al aumento en la actividad de la Compañía.



Algunas maquinarias que maneja la empresa son:

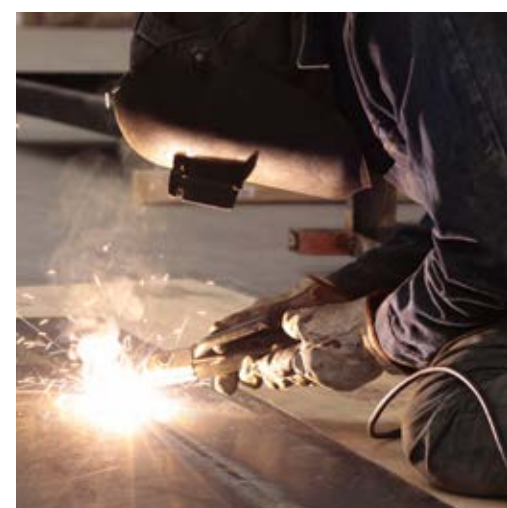
- Bombas de hormigón
- Plataformas motorizadas
- Sistemas de encofrado
- Sistema de andamios
- Alzaprimas y puntales SD y RB
- Contenedores

Instalaciones Profesionales SpA

Esta empresa proporciona servicios de instalaciones sanitarias, climatización y urbanizaciones para empresas filiales o terceros. Con poco más de un año de funcionamiento, ya cuenta con un backlog de aproximadamente MM\$ 2.900 con más de 40 contratos. La empresa desarrolla proyectos tanto para Ingevec como para terceros, y actualmente estudia expandir sus operaciones a otras especialidades.

Volkstbath Chile SpA

En 2010, Ingevec desarrolló, en asociación con la empresa alemana PlanTech, la primera empresa de fabricación de baños modulares para la construcción en Chile. Con los líderes de esta tecnología en Alemania, la Compañía vislumbra un gran foco de desarrollo en Chile y Latinoamérica. La empresa ya cumplió con su plan piloto, y vendió en el ejercicio recién finalizado 750 baños modulares. Se espera que en el corto plazo se desarrolle la línea de negocios de cocinas modulares, aportando a la industria dos productos de una calidad superior.





7 FACTORES DE RIESGO

Se presenta un resumen de los principales riesgos de los negocios de la Compañía. Para mayores detalles ver la Nota N° 15 de los Estados Financieros Consolidados.

Ciclos económicos:

El nivel de actividad del sector inmobiliario y construcción esta fuertemente correlacionado con los ciclos económicos del país. Las condiciones económicas generales y las expectativas de su evolución afectan directamente la demanda. Este año se ha mantenido la tendencia de recuperación observada a finales de 2010, especialmente en el rubro inmobiliario, sin embargo la volatilidad de los mercados ha puesto en alerta las expectativas de los inversionistas. Debido a esto, Ingevec mantiene una estrategia de diversificar su mix de negocios, permitiéndole resistir los vaivenes de los ciclos económicos a través de diversos mecanismos. En resumen, la Compañía ha diversificado su oferta a mercados que responden de distinta manera frente al estado de la economía, tanto en el área I&C como en inmobiliaria, como es el caso de obras de infraestructura pública y proyectos inmobiliarios con acceso a subsidios estatales. Adicionalmente, ha expandido sus operaciones a lo largo del país, y cuenta con equipos y procesos para administrar un gran número de contratos simultáneos.

Condiciones de financiamiento:

El costo de endeudamiento es un factor que incide fuertemente en la demanda del

sector. Alzas en las tasas de interés a largo plazo, o reducciones en los plazos de pago, pueden desencadenar en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas. En I&C la Compañía mitiga este riesgo a través de una oferta con precios y plazos de desarrollo competitivos, y contratos de suma alzada, que incentiven al mandante a seguir con sus planes originales, mientras que en el área Inmobiliaria se realizan estudios ad-hoc para cada proyecto, y la inversión en terrenos corresponde al desarrollo inmediato de estos, evitando tomar posiciones comprometedoras de largo plazo.

Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de Ingeniería y Construcción, 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. Variaciones en el plan regulador pueden afectar al sector Inmobiliario, por lo que es clave una correcta elección de los terrenos. El meticuloso estudio de propuestas y proyectos de la Compañía permiten mitigar este riesgo.

Tipo de cambio y costo de los insumos:

El sector puede verse afectado por variaciones en el tipo de cambio, siempre que la empresa mantenga obligaciones en moneda extranjera. Por otro lado, alzas en los costos de los insumos pueden afectar los resultados de la Compañía

cuando existan contratos de construcción a suma alzada. La Compañía aminora este riesgo contando con excelentes relaciones comerciales con diversos proveedores y manteniendo abiertos los mecanismos para eventuales importaciones de materiales. En éste último caso se utilizan instrumentos de derivados si los montos son relevantes.

Competencia:

Existe un gran número de empresas dedicadas al rubro Inmobiliario y Construcción en nuestro país, generando una fuerte competencia. Esto involucra un riesgo latente cuando empresas con menos trayectoria resuelven disminuir sus precios ante situaciones desfavorables de mercado. La Compañía ha disminuido estos riesgos al forjar una marca consolidada y de prestigio, que contempla un constante crecimiento de la experiencia en su área de especialidad y negocios. Esto se ha visto comprobado a través de la generación de alianzas con importantes empresas del rubro.

Disponibilidad de terrenos:

El negocio depende fuertemente de la disponibilidad y precios de terrenos para el desarrollo de proyectos. Este riesgo se contrarresta con sistemas de estudio y búsqueda continua, estando siempre atentos a posibles oportunidades.



8 CAPITAL HUMANO



Capital Humano

Ingevec se destaca por su crecimiento responsable y su alto grado de compromiso con sus equipos.

El capital humano es uno de los activos más preciados por Ingevec. Este compromiso con el personal se ve reflejado en el Plan de Desarrollo Organizacional, cuyo objetivo es mantener a los colaboradores motivados y, a la vez, otorgarles herramientas útiles para desarrollar y maximizar su desempeño laboral y humano, profundizando el compromiso con la Compañía y sus valores. Todos los colaboradores deben mantener viva la visión y misión de la Compañía.

Dentro de este Plan de Desarrollo Organizacional están los programas de selección y desarrollo de profesionales y trabajadores, los cuales buscan un continuo desarrollo personal a través de diversas actividades, tales como jornadas profesionales, intervenciones organizacionales, actividades outdoor y capacitaciones laborales con el fin de mejorar el nivel técnico de los empleados inspirados en los principales valores de Ingevec.

Las principales actividades del plan se detallan a continuación:

Selección de Personal

En el área de Selección de Personal, el equipo de profesionales participa de las ferias universitarias de la Pontificia Universidad Católica de Chile y de la Universidad de Chile. En este proceso de selección se busca contratar profesionales con excelente nivel académico y con las competencias necesarias para desarrollarse en la organización.

Programa Trainee

Durante el segundo semestre se lleva a cabo el inicio del programa Trainee de jóvenes profesionales. Este programa plantea una oportunidad única a los profesionales recién egresados de las carreras de Ingeniería Civil, Construcción Civil e Ingeniería en Construcción. En él, los participantes realizan un circuito por las principales áreas relacionadas con el negocio de la construcción, dando una visión integral y profunda de la empresa, sus valores y sus negocios.

Capacitación

Durante este año, Ingevec ha desarrollado diversos cursos de actualización para su personal administrativo en oficina central y en obras. Cursos como legislación laboral, procedimientos para la administración de bodegas, control de costos, enfierradura, entre otros, que han permitido fortalecer los conocimientos y habilidades necesarias para los administrativos y profesionales.

Jornadas Outdoor

Ingevec, en su compromiso por desarrollar las competencias de sus profesionales y técnicos en cada una de las áreas de la organización, ha desarrollado un programa de jornadas outdoor en donde cada área asiste a un día completo de actividades de integración, trabajo en equipo y desarrollo de habilidades blandas, supervisados por profesionales expertos en la materia. Estas jornadas brindan un espacio de encuentro, reflexión y diversión, a través de dinámicas grupales de alto impacto. Durante el año 2011, asistieron las Subgerencias de Calidad, PostVenta, Contabilidad y Seguridad.

Definición de Perfiles de Competencia

Un aspecto muy relevante para la organización consiste en establecer un perfil de competencias para los cargos críticos en obra. Con este perfil, es posible conocer y gestionar la selección de los profesionales y técnicos, la detección de las brechas de competencias y la puesta en marcha de planes de desarrollo, individual o colectivos, para reducir las brechas detectadas.

Encuentro de Profesionales

En octubre de cada año se celebra un encuentro con todos los profesionales de Ingevec y las empresas filiales, con el objetivo de establecer vínculos entre los colaboradores, reconocer sus logros, y entregarles conocimientos técnicos sobre las últimas tendencias en materias constructivas con expertos en cada tema.

Visitas Tecnológicas al Extranjero

La empresa realiza visitas al extranjero con el fin de perfeccionar la implementación de las distintas soluciones constructivas





en las obras y conocer las últimas tecnologías y avances que se desarrollan en el mercado extranjero. Los ejecutivos de obra interactúan directamente con los desarrolladores e implementadores de estas nuevas tecnologías y analizan su crecimiento o posible desarrollo en Chile. Este año, ejecutivos de la constructora participaron en visitas a distintas obras de construcción y proveedores en USA, y en el caso de Volksbath se desarrollaron capacitaciones en Alemania.

Deportes y Concursos

La preocupación constante por el bienestar de los trabajadores y sus familias es el motor principal por el cual Ingevec desarrolla cada año distintas actividades culturales y deportivas. Algunas de las que se llevaron a cabo en el año 2011 fueron:

- Campeonato de futbolito apertura y clausura.
- Tarde de Bowling.
- Concurso de ideas innovadoras para hijos de trabajadores.
- Concurso de fotografía digital.
- Invitaciones a obras de teatro del programa "Construyendo en Colores" de la CChC.

Comunicación Interna

La empresa utiliza como herramientas de comunicación interna los murales de las distintos espacios comunes y envío centralizado de correos con noticias y eventos a realizar. Además, mantiene constantemente actualizada la información relevante para los trabajadores, tanto de las obras en ejecución así como la comunicación del inicio de una nueva y sus detalles, su mandante,

plazos, encargados, entre otros. Por otro lado, se realiza una revista corporativa que detalla las actividades que se realizan y los distintos beneficios a los que pueden acceder los trabajadores.

Innovación

Con el fin de tener un continuo perfeccionamiento, los equipos de trabajo están constantemente innovando y creando nuevas formas de optimizar los procesos actuales. Por este motivo, se creó este año una unidad de "innovación y creatividad en obra", liderada por el equipo de la obra Santos Dumont, que busca encauzar las ideas y creatividad de los trabajadores, evaluar su efectividad y ponerlas en práctica.

Clima Interno

La empresa se preocupa que el personal este motivado y cómodo en su trabajo, y las relaciones entre trabajadores se desarrolle de forma favorable. Con este fin, se crean instancias donde los trabajadores puedan compartir con los socios de forma distendida y participar de distintas actividades recreativas, como celebraciones de cumpleaños, fiestas patrias, entre otras.

Adicionalmente, Ingevec pone a disposición de los trabajadores atención y asesoría a través del programa de Servicio Social, en materias tales como salud, vivienda, educación, financiamiento, familia, recreación etc. En cada una de estas áreas se cuenta con especialistas en cada materia. A través de estas asesorías, los colaboradores pueden obtener todos los beneficios de la red estatal y los beneficios conjuntos entre la empresa y otras entidades como AFP, CChC, Caja de compensación, etc.



Proyecto Edificio San Andrés / Concepción

ingevec
EMPRESAS

Principales Programas Sociales y RSE

- Capacitación de oficios para cónyuges y/o hijos. Esta acción permite al grupo familiar mejorar sus ingresos y en consecuencia el bienestar de todos.
- Charlas para trabajadores y su familia de administración de presupuestos. Apoya a maximizar los recursos del presupuesto familiar.
- Operativos Oftalmológicos y Dentales para colaboradores directos. Pone a disposición de nuestros colaboradores atención oftalmológica y dental, con profesionales de alto nivel, chequeos y tratamientos, incluyendo despacho de recetas oftalmológicas.
- Becas de Escolaridad para Hijos de colaboradores. Beca de excelencia académica que premia a Hijos de Colaboradores con un aporte único en dinero.
- Apoyo al ingreso a Clases. Ingevec apoya el ingreso a clases de todos los hijos de los colaboradores que cursen educación escolar y universitaria, con un kit de útiles escolares.
- Becas de especialización para colaboradores. Fondo Concursable para el financiamiento de seis becas semestrales.
- Charlas de sensibilización de temas sociales y de salud para los trabajadores de obra.
- Apoyo a la adquisición de la vivienda propia mediante subsidio entregado por la Corporación Habitacional de la Cámara Chilena de la Construcción.
- Talleres para trabajadores y esposas sobre consumo de alcohol y drogas.
- Operativo social comunitario. En conjunto con colaboradores directos, Ingevec ha apadrinado una casa de atención de menores en riesgo social, realizando aseo, ornato y mantención del recinto donde son atendidos, y apoya en las celebraciones de fechas importantes, como Navidad.



Ingevec realiza a lo menos una vez al año una encuesta de clima laboral, de modo de evaluar los resultados que se obtienen de las políticas de capacitación, motivación y bienestar de los trabajadores. Esta encuesta guía los planes de acción y ayuda para mejorar continuamente los estándares de la gente.

**Nivel de Satisfacción
Encuesta de Clima Laboral**

Año	Resultado
2006	71,3%
2007	73,9%
2008	79,3%
2009	80,6%
2010	81,3%
2011	81,6%

Fuente: Dpto RR.HH. Ingevec S.A.

Por otro lado, Ingevec ha mantenido desde sus inicios la preocupación por la seguridad dentro de las obras. El éxito de la Compañía en materias de seguridad se debe principalmente al continuo compromiso por parte del directorio a exigir los máximos estándares de seguridad. En este sentido, aproximadamente el 94,8% de las horas destinadas a capacitación de personal, tienen relación a la prevención de riesgos y seguridad, invirtiendo más de 28.000 horas-hombre anuales en capacitación para mejorar continuamente la seguridad en las obras.

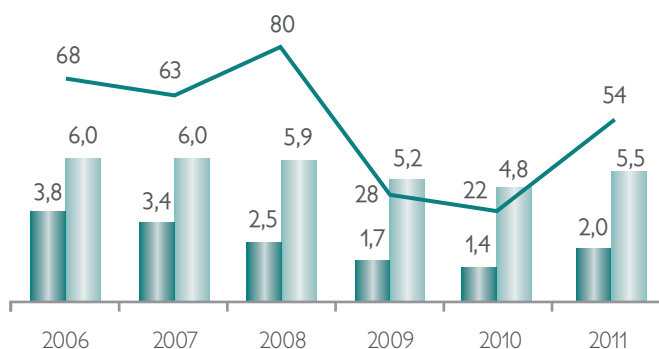


ingeverc
EMPRESAS





Accidentabilidad Ingevec vs. Empresas Mutual de Seguridad S.A.

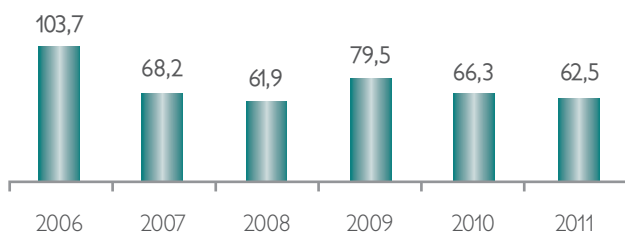


Fuente: Dpto. Prevención de Riesgos. Ingevec S.A. y Mutual de Seguridad

■ Tasa Accidentabilidad Ingevec ■ Tasa Accidentabilidad Empresas Mutual de Seguridad — N° de Accidentes

Tasa Accidentabilidad Mutual de Seguridad considera todas las empresas adheridas, no sólo de la construcción, no disponible para 2011 en la fecha de elaboración de este informe.

Siniestralidad Ingevec



Fuente: Dpto. Prevención de Riesgos. Ingevec S.A. y Mutual de Seguridad

■ Tasa Accidentabilidad Ingevec

Seguridad

Ingevec participa en el “Programa de Seguridad y Salud Ocupacional Empresa Competitiva” de la Mutual de Seguridad de la Cámara Chilena de Construcción, el cual provee de una lista de condiciones y estándares que la constructora debe cumplir y actividades que se deben realizar, entre las que se encuentran charlas, cursos de inducción y capacitaciones. Semestralmente, se premia a quienes alcancen los mejores resultados. Este año la Compañía recibió la calificación **Sobresaliente** con un 98% de cumplimiento, y **Gestión Destacada** por haber obtenido por 2 años consecutivos sobre el 95% de cumplimiento.

Asimismo, y en línea con los excelentes resultados en materia de Prevención de Riesgos mostrados, la Cámara Chilena de Construcción ha decidido mantener a Ingevec en el “Cuadro de Honor de 4 estrellas”, por haber tenido excelencia en una serie de indicadores de medición determinados por el Comité Inmobiliario y el Comité de Contratistas Generales de la CChC.

ingevec
EMPRESAS





10 POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

Área Ingeniería y Construcción

El área de Ingeniería y Construcción financia sus actividades en una primera instancia, por un monto que otorga el cliente al iniciar las obras encomendadas, llamado anticipo, que va entre un 10% y un 20% del monto total del contrato, y que se va devolviendo proporcionalmente según el avance de la obra. Luego, se facturan los avances físicos al mandante una vez al mes, hasta completar el 100% del monto del contrato. Por lo tanto, generalmente no se requiere de financiamiento bancario, a excepción de determinados casos en que se requiere financiar desfases de caja, para los cuales la Compañía cuenta con líneas de capital de trabajo disponibles para cubrir estas eventualidades. Para obras de mayor envergadura, la empresa forma alianzas o consorcios con otras empresas constructoras, para poder financiar y manejar de forma más eficiente mayores volúmenes y carga de trabajo.

Área Inmobiliaria

Las sociedades inmobiliarias a través de las cuales Ingevec participa en proyectos inmobiliarios, trabajan con niveles más elevados de apalancamiento financiero. Esto es debido a que este tipo de proyectos requiere de un mayor nivel de financiamiento bancario, que por lo general considera entre el 80% y el 100% del costo de construcción. El resto de los gastos inmobiliarios, incluyendo el valor del terreno, son financiados con capital propio, generalmente en asociaciones con terceros o Fondos de inversión.

Una política de inversión importante en esta línea de negocios considera invertir en terrenos para el desarrollo de futuros proyectos. Estas compras se financian

con capital propio, a excepción de casos en particular donde se financia a través del sistema financiero o con asociaciones con terceros.

Área de Servicios

Los activos correspondientes a maquinarias y equipos son financiados con un sistema de mix entre capital propio y leasing bancario. La reposición de estos activos dependerá de la vida útil de estos, invirtiendo en los costos de depreciación, con el fin de conservar su valor real en el tiempo. Por otro lado, la política de inversión en equipos nuevos es directamente proporcional al volumen de obras que mantenga la Compañía, ya que los clientes más importantes de esta área de servicios son las propias compañías filiales de Ingevec S.A.

Con respecto a las otras filiales del área de servicios, como los de capacitación a empleados y servicios de instalaciones sanitarias, sus actividades se financian con recursos propios y/o con anticipos de contratos, y el nivel de inversión dependerá también del volumen de contratos con que cuente la empresa.

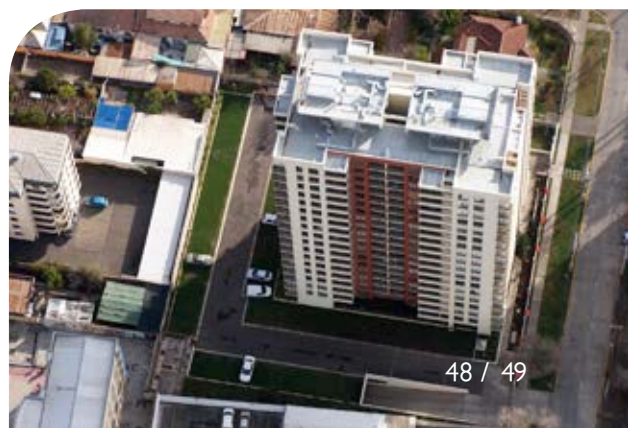
Seguros

Asumiendo que la naturaleza del negocio en el cual está inserto Ingevec es riesgosa y que, a pesar de los esfuerzos realizados, existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores u otras pérdidas y daños, la Compañía se ha preocupado de cubrir cualquier riesgo inherente al rubro de la construcción. Esto se ha llevado a cabo contratando seguros en compañías de primer nivel, los cuales se renuevan anualmente. Estos seguros incluyen:

- Pólizas contra accidentes: Contando con seguros de Responsabilidad Civil, que cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores, personas, o daños a propiedades de terceros ocasionados por la ejecución de las obras.
- Pólizas que cubren los activos y bienes de la Compañía: Abarcan todo riesgo de construcción y montaje. Incluye todo siniestro que pueda afectar la integridad de las obras en construcción, como incendio, sismo, actos terroristas, robos, etc. Además, están cubiertos todos los equipos y maquinarias, las existencias en bodega, todas las instalaciones, mobiliarios, y los proyectos inmobiliarios terminados.

Cabe destacar que no existe un importante historial de siniestros, lo que ha permitido mantener por años las mismas aseguradoras, con tasas prácticamente constantes en el tiempo.

Con respecto al área inmobiliaria, no se han registrado siniestros significativos en los últimos años, salvo el terremoto del 27 de febrero de 2010, el cual si bien no ocasionó daños estructurales en los proyectos en venta, sí provocó daños esperables en elementos no estructurales. En este sentido, los seguros respondieron adecuadamente.





A continuación se presenta un resumen de todos los hechos esenciales informados durante este ejercicio. Para mayor detalle sobre estos se sugiere revisar los originales en la página web de la Compañía (www.ingevec.cl) o la ficha de Ingevec en la página web de la Superintendencia de Valores y Seguros (www.svs.cl).

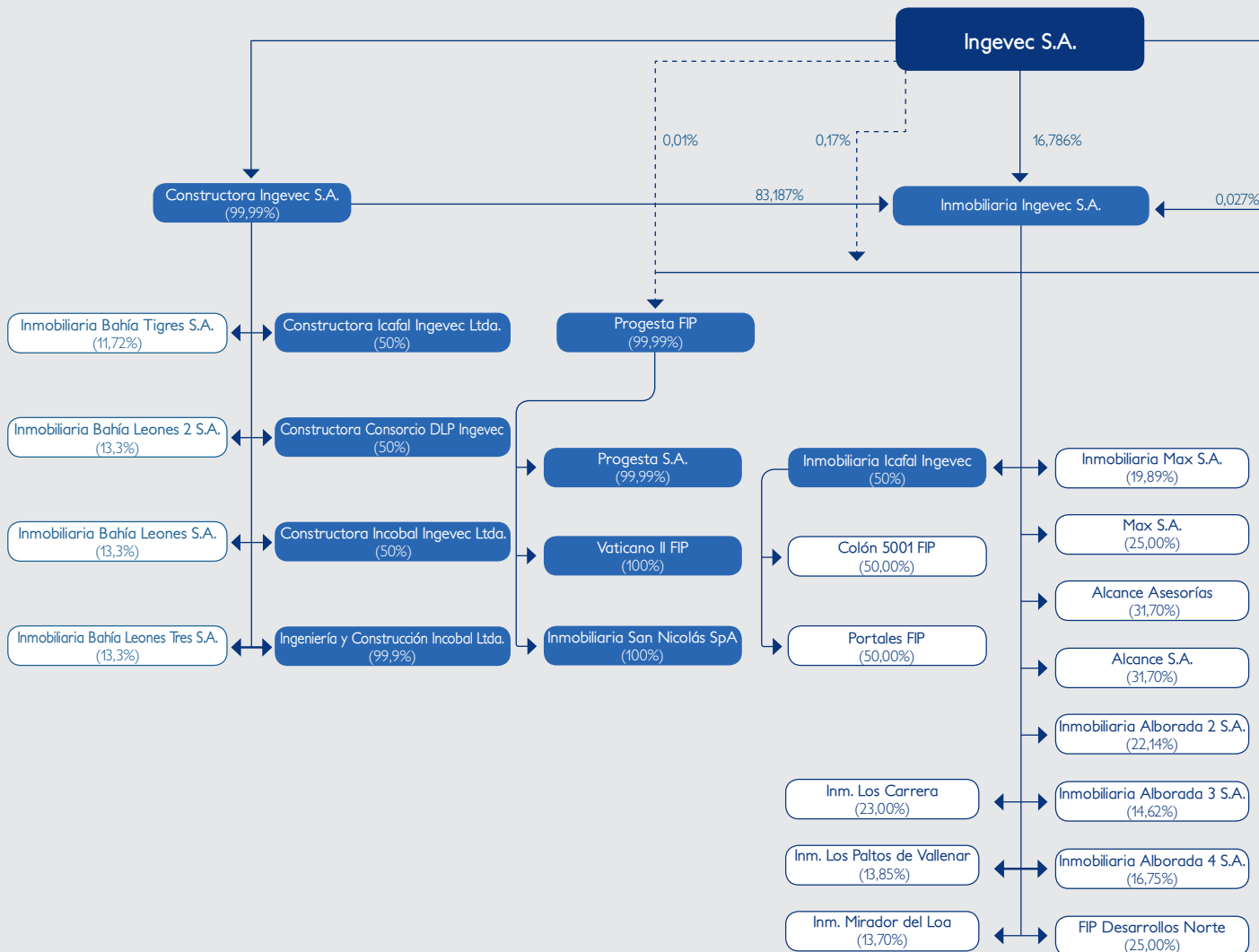
Fecha publicación	
6 de Julio de 2011	Concluye el periodo de opción preferente de suscripción de acciones que la Sociedad emitió con cargo al aumento de capital acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2011. Los accionistas comunicaron su renuncia a ejercer tal opción.
12 de Julio de 2011	Recepción de informe de clasificación de riesgo por Feller Rate Clasificadora de Riesgo. Los resultados son: en "Solvencia" la clasificación fue "BBB" con perspectiva "Estables"; en "Acciones" la clasificación fue "Primera Clase Nivel 4" con perspectiva "Estables".
12 de Julio de 2011 (2)	Recepción de informe de clasificación de riesgo por ICR Chile Clasificadora de Riesgo. Los resultados son: en "Solvencia" la clasificación fue "BBB" con perspectiva "Estables"; en "Títulos accionarios" la clasificación fue "Primera Clase Nivel 4" con perspectiva "Estables".
9 de Agosto de 2011	En atención a la volatilidad que han experimentado los mercados bursátiles nacionales e internacionales en los últimos días, en sesión de Directorio de la Sociedad se acuerda postergar el proceso de colocación den la Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores de las 260.000.000 de las 270.000.000 de acciones emitidas por la sociedad con cargo al aumento de capital acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de la misma celebrada el 23 de marzo de 2011.
23 de Agosto de 2011	Se constituyeron las siguientes sociedades filiales de la Sociedad: Inmobiliaria Inicia Linares SpA constituida por Progesta Inmobiliaria SpA como único accionista; Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA constituida por Progesta Inmobiliaria SpA como único accionista; e Inmobiliaria Inicia Chillán SpA constituida por la filial de la sociedad Progestión S.A. como único accionista.
1 de Septiembre de 2011	Complementa la información comunicada en el hecho esencial del día 23 de agosto de 2011. El monto del capital de cada una de las nuevas sociedades filiales es de cinco millones de pesos, dividido en cinco mil acciones ordinarias, nominativas, de única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal. El objeto de estas nuevas sociedades filiales es, entre otros, desarrollar el negocio inmobiliario y se detallan los proyectos asociados a cada una de ellas: Inmobiliaria Inicia Linares SpA desarrollará un proyecto con costo estimado de UF 308.504 y 22 meses de plazo; Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA desarrollará un proyecto con costo estimado de UF 150.886 y 10 meses de plazo; e Inmobiliaria Inicia Chillán SpA desarrollará un proyecto con costo estimado de UF 292.019 y 28 meses de plazo. Por último, el financiamiento de estos proyectos se realizará a través de capital propio y financiamiento bancario.

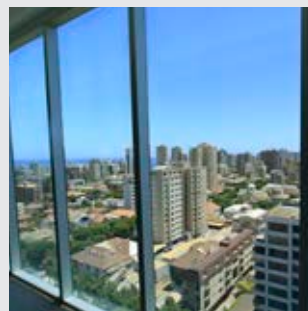
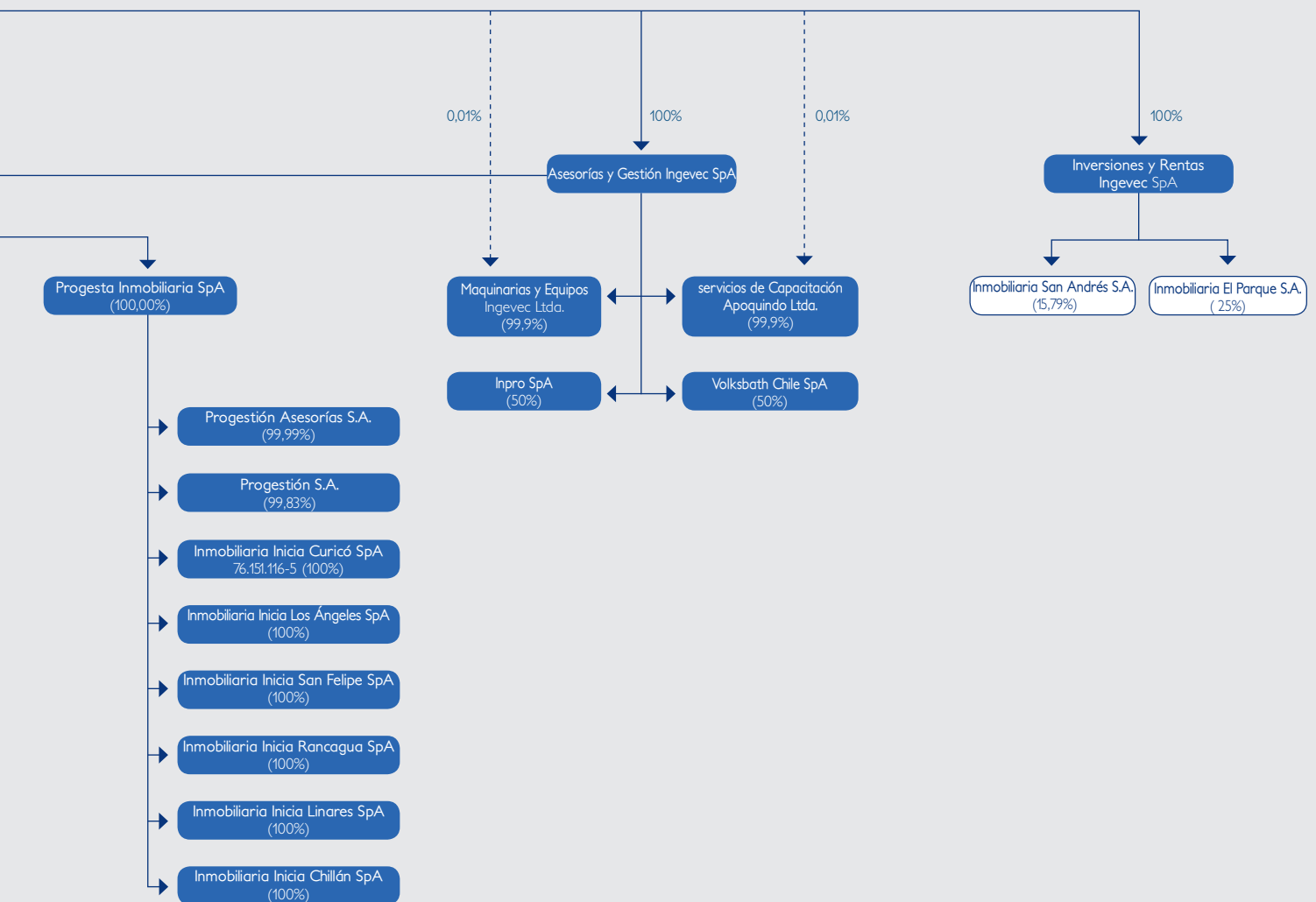
12 INFORMACIÓN SOBRE FILIALES Y COLIGADAS

Empresa	Capital suscrito y pagado en miles de \$	Objeto social y actividades	Administración
Constructora Ingevec S.A.	1.894.235	La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de viviendas, edificios, obras civiles y otras. El estudio y desarrollo de proyectos de arquitectura e ingeniería de cualquier clase.	Directorio: Francisco Vial Enrique Besa Enrique Dibarrart
Inmobiliaria Ingevec S.A.	10.875.562	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Directorio: Enrique Besa Gonzalo Sierralta Rodrigo González
Asesorías y Gestión Ingevec SpA	577.805	Servicios profesionales y asesorías técnicas en áreas de ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización y otras relacionadas.	Directorio: Francisco Vial José Antonio Bustamante Gonzalo Sierralta
Inversiones y Rentas Ingevec SpA	614.177	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios comerciales.	Directorio: Enrique Besa Ricardo Balocchi Rodrigo González
Constructora Consorcio DLP Ingevec Ltda.	2.000	Construcción de Edificios completos o partes de ellos. Construcción Edificio Ejército Bicentenario.	Administración conjunta Constructora DLP Ltda. y Constructora Ingevec S.A.
Ingeniería y Construcción Incobal Ltda.	1.000	La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de viviendas, edificios, obras civiles y otras.	Socio Administrador: Constructora Ingevec S.A.
Progesta FIP	6.848.814	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Administradora: Progestión S.A.
Progesta Inmobiliaria SpA	32.739	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Directorio: Enrique Besa, Rodrigo González
Progestión Asesorías S.A.	1.000	Prestación directa o indirecta de servicios de asesorías profesionales, técnicos y especialistas, informes, consultorías y otros servicios a empresas instituciones y personas. Efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones inmobiliarias y mobiliarias y sus frutos. Formar, constituir o intergar sociedades, empresas, asociaciones, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales.	Directorio: Ricardo Balocchi, Francisco Vial, José A. Bustamante, Enrique Dibarrart, Enrique Besa
Progestión S.A.	23.782	Administrar Fondos de Inversión Privado. Promoción, desarrollo, ejecución y comercialización de toda clase de proyectos inmobiliarios, de construcción y de ingeniería.	Directorio: Enrique Besa, Francisco Vial, Aldo Balocchi, Ricardo Balocchi
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	20.000	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Administración conjunta: Constructora Icafal Ltda. y Constructora Ingevec S.A.
Servicios de Capacitación Apoquindo Ltda.	2.000	Prestación de servicios de capacitación.	Socio Administrador: Asesorías y Gestión Ingevec SpA
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	2.000	Asesoría en construcción, cuyo objeto es arriendo y explotación de maquinarias para la construcción.	Socio Administrador: Asesorías y Gestión Ingevec SpA
Instalaciones Profesionales SpA	80.000	Proveer servicios de instalaciones sanitarias y urbanizaciones a empresas del sector de la construcción.	Directorio: Enrique Besa, Rodrigo González, Pablo Orus, Sergio Ugarte
Volksbath Chile SpA	261.535	Servicios profesionales y asesorías técnicas en el ámbito de la construcción. Proveer servicios de instalación de baños modulares prefabricados a empresas del rubro de la construcción.	Directorio: Enrique Besa, Rodrigo González, Mathias Khun, Frank Thissinger

Gerencia	Porcentaje de participación directa / indirecta	Directores o Gerentes de la matriz que desempeñan cargos	Relaciones comerciales con filiales o coligadas en el ejercicio	Actos y contratos con filiales que influyen en el resultado de Ingevec S.A.	Proporción que representa la inversión en el activo de Ingevec S.A. consolidado
Gerente General: José Antonio Bustamante	99,99%	Gerente Técnico: Francisco Vial Gerente Técnico: Aldo Balocchi Gerente Técnico: Enrique Dibarrat	Construcción de proyectos	Contratos de construcción de proyectos	22,125%
Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	Gerente General: Ricardo Balocchi	No hay	No hay	27,298%
Gerente General: Rodrigo González	100,00%	Gerente General: Rodrigo González	No hay	No hay	1,838%
Gerente: Jorge Zeltzer	100,00%	N/A	No hay	No hay	1,487%
Administración conjunta Constructora DLP Ltda. y Constructora Ingevec S.A.	50,00%	N/A	No hay	Contratos de construcción de proyectos	0,420%
Gerente: Aldo Balocchi H.	100,00%	Gerente: Aldo Balocchi	No hay	Contratos de construcción de proyectos	0,004%
Gerente: Ricardo Balocchi H.	76,00%	Gerente: Ricardo Balocchi H.	Encargo de construcción de proyectos	Contratos de construcción por diversos proyectos en desarrollo	13,700%
Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	Gerente General: Ricardo Balocchi	Encargo de construcción de proyectos	Contratos de construcción por diversas proyectos en desarrollo	0,634%
Gerente General: Ricardo Balocchi Gerente División Administración y Finanzas: Matías Menéndez Gerente Comercial: Víctor Rubio Gerente Técnico: Rodrigo Herrera	100,00%	Gerente General: Ricardo Balocchi	Servicios de personal y administración	Contrato de Asesoría Gerencial con Progesta FIP	0,585%
Gerente General: Ricardo Balocchi Gerente División Administración y Finanzas: Matías Menéndez Gerente Comercial: Víctor Rubio Gerente Técnico: Rodrigo Herrera	100,00%	Gerente General: Ricardo Balocchi	Servicios de personal y administración	Administradora de Progesta FIP y Vaticano 2, además de Fondos de Inversión privados Colón y Portales	0,128%
Administración conjunta Constructora Icafal Ltda. y Constructora Ingevec S.A.	50,00%	Apoderados por Ingevec: Enrique Besa, Francisco Vial y José Antonio Bustamante	Encargo de construcción de proyectos	Contratos de construcción de proyectos	3,695%
Gerente General: Rodrigo González	99,90%	Rodrigo González	Servicios de capacitación al personal	Servicios de capacitación	0,123%
Gerente General: Rodrigo González	99,90%	Rodrigo González	Arriendo de maquinarias y equipos de construcción	Arriendo de equipos y maquinarias	1,414%
Gerente General: Pablo Orus Gerente Operaciones: Sergio Ugarte	50,00%	N/A	Ejecuta subcontratos de especialidad	Subcontrato de urbanizaciones, climatización y sanitarios	0,126%
Gerente General: Rodolfo Vasallo	50,00%	N/A	Ejecuta subcontratos de especialidad	Subcontrato de instalaciones sanitarias	0,094%

Malla General Ingevec S.A.





Proyecto Edificio Ejército Bicentenario / Santiago



ingevec
EMPRESAS



CONTENIDOS

I	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS			
	Estados de Situación Financiera Consolidados	60		
	Estados de Resultados por Función Consolidados	62		
	Estados de Resultados Integrales Consolidados	63		
	Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	64		
	Estados de Flujo de Efectivo Consolidado Indirecto	65		
II	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS			
1.	CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD	66		
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	66		
	2.1 Principios contables	66		
	2.2 Nuevos pronunciamientos contables	67		
	2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	68		
	2.4 Bases de Consolidación	68		
	2.5 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados	69		
3.	CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	70		
	3.1 Bases de preparación	70		
	3.2 Bases de conversión	70		
	3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	70		
	3.4 Activos financieros	70		
	3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	71		
	3.6 Inventarios	71		
	3.7 Propiedad, Planta y Equipos	72		
	3.8 Intangibles	72		
	3.9 Deterioro del valor de los activos	73		
	3.10 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación	74		
	3.11 Provisiones	74		
	3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	74		
	3.13 Reconocimiento de ingresos	74		
	3.14 Contratos de Construcción	75		
	3.15 Impuesto a las ganancias	76		
	3.16 Ganancia por acción		76	
	3.17 Estado de flujo de efectivo		76	
	4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		77	
	5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS		77	
	6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR		79	
	7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS		79	
	8. INVENTARIOS		84	
	9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		86	
	10. INVERSIONES EN ASOCIADAS CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN		87	
	11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA		88	
	12. PLUSVALÍA		89	
	13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS		90	
	14. IMPUESTOS DIFERIDOS		92	
	15. FACTORES DE RIESGO		93	
	16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS		97	
	17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR		107	
	18. PROVISIONES		107	
	19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		108	
	20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES		108	
	21. PATRIMONIO NETO		109	
	22. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN		110	
	23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		111	
	24. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN		111	
	25. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL		111	
	26. RESULTADO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS		112	
	27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS		112	
	28. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS		114	
	29. MEDIO AMBIENTE		118	
	30. HECHOS POSTERIORES		119	

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 15 de febrero de 2012

A los señores Accionistas de
Ingevec S.A. y Filiales



Hemos efectuado una auditoría a los estados consolidados de situación financiera de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y de los correspondientes estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes Notas), es responsabilidad de la administración de Ingevec S.A. y Filiales. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos. No hemos auditado, al 31 de diciembre de 2011 los estados financieros de las asociadas Inmobiliaria Los Carreras de Copiapó S.A., Inmobiliaria Los Paltos de Vallenar S.A., Inmobiliaria Oasis del Loa S.A., y Fondo de Inversión Privado Desarrollo Norte; al 31 de diciembre de 2010 los estados financieros de las Asociadas Inmobiliaria Max. S.A., Alcance S.A., y Max S.A., las cuales en su conjunto, producto de la aplicación del método del valor proporcional representan una inversión total de M\$337.231 de 2011 (M\$1.428.230 en 2010). Dichos estados financieros, fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes de dichas Sociedades Asociadas, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones reveladas en los estados financieros. Una auditoría también comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.

Patricio Ordenes C.

Teléfono + 562 650 43 00 | Fax + 562 360 0361
Email pkfchile@pkfchile.cl | www.pkfchile.cl
PKF Chile | Santo Domingo N°1160 | Piso 11 | Santiago

PKF Chile Auditores Consultores Ltda. es firma miembro de la red de firmas legalmente independientes PKF International Limited.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	3.764.909	469.766
Otros activos financieros, corrientes	5	35.254	2.885.358
Otros activos no financieros, corrientes		81.768	841.255
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6	14.705.011	9.809.462
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	1.733.562	721.275
Inventarios	8	15.818.951	13.182.903
Activos por impuestos, corrientes	9	1.356.298	613.531
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		37.495.753	28.523.550
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	5	438.619	386.696
Total activos corrientes		37.934.372	28.910.246
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos financieros, no corrientes	5	2.991.607	2.809.733
Otros activos no financieros, no corrientes		120.280	212.312
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	10	1.898.144	1.428.230
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	830.157	787.045
Plusvalía	12	1.331.863	339.541
Propiedad, planta y equipo	13	1.251.283	893.586
Activos por impuestos diferidos	14	267.738	136.917
Total activos no corrientes		8.691.072	6.607.364
TOTAL ACTIVOS		46.625.444	35.517.610

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	14.028.267	7.820.653
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	9.127.956	7.677.287
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7	758.543	-
Otras provisiones, corrientes	18	977.061	1.629.736
Pasivos por impuestos, corrientes	9	1.015.748	1.115.489
Otros pasivos no financieros, corrientes	19	2.496.317	2.545.272
Total pasivos corrientes		28.403.892	20.788.437
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	2.998.581	372.918
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	1.355.994	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7	681.304	-
Otras provisiones no corrientes	18	15.557	2.421
Pasivos por impuestos diferidos	14	232.060	263.805
Total pasivos no corrientes		5.283.496	639.144
Total pasivos		33.687.388	21.427.581
PATRIMONIO			
Capital emitido	21	11.195.067	3.592.741
Otras reservas		-	4.792.792
Ganancias (pérdidas) acumuladas		1.741.830	4.127.063
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		12.936.897	12.512.596
Participaciones no controladoras		1.159	1.577.433
Patrimonio total		12.938.056	14.090.029
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		46.625.444	35.517.610

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	105.621.668	64.437.319
Costo de ventas		(97.191.196)	(57.758.245)
Ganancia Bruta		8.430.472	6.679.074
Otros ingresos, por función		734.951	744.629
Gastos de administración y ventas		(5.322.804)	(4.126.347)
Otros gastos, por función		(268.068)	(103.797)
Otras ganancias (pérdidas)		(184.729)	-
Ingresos financieros		86.605	-
Costos financieros		(648.340)	(539.313)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	10	17.929	(61.130)
Resultados por unidades de reajuste		69.895	482.834
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		2.915.911	3.075.950
Gasto por impuesto a las ganancias	26	(427.278)	(553.229)
GANANCIA		2.488.633	2.522.721
GANANCIA ATRIBUIBLE A:			
Los propietarios de la controladora		2.488.328	2.553.146
Participaciones no controladoras		305	(30.425)
TOTAL GANANCIA		2.488.633	2.522.721

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

	Nota N°	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Estados de resultados integrales			
Ganancia		2.488.633	2.522.721
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		2.488.633	2.522.721
Gasto por impuesto a las ganancias			
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:			
Los propietarios de la controladora		2.488.328	2.553.146
Participaciones no controladoras		305	(30.425)
Resultado integral total		2.488.633	2.522.721

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2011	3.592.741	4.792.792	4.127.063	12.512.596	1.577.433	14.090.029
Dividendos definitivos	-	-	(1.317.529)	(1.317.529)	-	(1.317.529)
Dividendos provisorios	-	-	(746.498)	(746.498)	-	(746.498)
Emisión de patrimonio	7.602.326	(4.792.792)	(2.809.534)	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	2.488.328	2.488.328	305	2.488.633
Otro incremento (disminución)	-	-	-	-	(1.576.579)	(1.576.579)
Total cambios en el patrimonio	7.602.326	(4.792.792)	(2.2385.233)	424.301	(1.576.274)	(1.151.973)
Saldo Final al 31.12.2011	11.195.067	-	1.741.830	12.936.897	1.159	12.938.056
Saldo inicial al 01/01/2010	3.592.741	4.806.422	2.477.512	10.876.675	2.369.918	13.246.593
Dividendos	-	-	(917.225)	(917.225)	-	(917.225)
Ganancia del ejercicio	-	-	2.553.146	2.553.146	(30.425)	2.522.721
Otro incremento (disminución)	-	(13.630)	13.630	-	(762.060)	(762.060)
Total cambios en el patrimonio	-	(13.630)	1.649.551	1.635.921	(792.485)	843.436
Saldo Final al 31.12.2010	3.592.741	4.792.792	4.127.063	12.512.596	1.577.433	14.090.029

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO INDIRECTO
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

	31.12.2011	31.12.2010
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia	2.488.633	2.522.721
Ajustes por conciliación de ganancias:		
Ajustes por gastos por impuesto a las ganancias	427.278	553.229
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	(2.636.048)	4.770.130
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(5.907.836)	(1.792.042)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar	(582.948)	(858.431)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	2.209.213	806.950
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar	1.224.508	1.109.038
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	353.722	330.971
Ajustes por provisiones	(1.386.037)	(137.481)
Ajustes por pérdida (ganancia) de inversión en asociadas	(17.929)	61.130
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(149.151)	(482.834)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	(3.976.595)	4.360.660
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(3.020.886)	(625.180)
Compras de propiedad, planta y equipos	(696.309)	(109.591)
Compras de activos intangibles	(58.223)	(371.139)
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.850.104	(2.616.959)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(925.314)	(3.722.869)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	12.828.452	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	2.998.581	-
Pagos de préstamos	(6.993.756)	(3.091.464)
Préstamos de entidades relacionadas	681.304	751.820
Dividendos pagados	(1.317.529)	(917.225)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	8.197.052	(3.256.869)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	3.295.143	(96.357)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	469.766	566.123
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3.764.909	469.766

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros consolidados.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La sociedad fue constituida como sociedad anónima por Escritura Pública de fecha 25 de marzo de 2008. Su objeto es la formación y participación en todo tipo de sociedades, comunidades, asociaciones y proyectos de inversión, especialmente y sin que implique limitación, en aquellos relacionados con las áreas de la ingeniería, construcción, y de negocios inmobiliarios, pudiendo adquirir y enajenar todo tipo de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales; la prestación de servicios profesionales y asesorías técnicas en las áreas de la ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización y otras señaladas con los rubros relacionados y en general, la celebración de cualquier acto o contrato y el desarrollo de cualquier actividad relacionada directa o indirectamente con los objetivos anteriores.

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

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

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

Los accionistas controladores de Ingevec S.A. son las sociedades; Inversiones y Asesorías Marara Ltda., Asesorías e Inversiones Santo Domingo Ltda. e Inversiones Los Cipreses Ltda., sociedades pertenecientes a las personas naturales Francisco Vial Bezanilla, Enrique Besa Jocelyn-Holt y José Bustamante Bezanilla, respectivamente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Principios contables

Los estados financieros de Ingevec S.A. y Filiales correspondientes al 31 de diciembre de 2011 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2011, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período de doce meses terminado en esa fecha.

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

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 y de resultados, de patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2010, que se incluyen en el presente informe a efectos comparativos, también han sido preparados de acuerdo a NIIF, siendo los principios y criterios contables aplicados consistentes con los utilizados durante el período 2011.

Los Estados Financieros fueron aprobados por el directorio con fecha 15 de febrero de 2012.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

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

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
IFRS 9 Instrumentos Financieros Clasificación y Medición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IFRS 7- Instrumentos financieros información a revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IAS 12: Impuestos a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IFRS 11 Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
IFRS 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IFRS 13 Valor justo	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
IAS 1 Presentación de estados financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio 2012
IAS 19 Beneficios de estados financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
IAS 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
IAS 32 Instrumentos financieros: Presentación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2014

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Cifras expresadas en miles de pesos)

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

2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

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

2.4 Bases de Consolidación

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

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

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

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

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

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

2.5 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados

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

Subsidiarias	Rut	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
				al 31.12.2011			al 31.12.2010		
				Directo	Indirec.	Total	Directo	Indirec.	Total
Capacitación Apoquindo Ltda.	76.236.010-1	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Asesorías y Gestión SpA	76.021.924-k	Chile	CLP	100		100	100		100
Progesta Fondo de Inversión Privado	76.037.993-k	Chile	CLP	-	100	100	-	76	76
Progestión S.A.	96.624.820-3	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Progestión Asesorías S.A.	76.028.724-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	CLP	16,79	83,21	100	30	70	100
Progesta Inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria San Nicolás	76.145.117-0	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	CLP	99,99	0,01	100	99,99	0,01	-
Ingeniería y Construcción Incobal Ltda.	96.544.580-3	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	87.889.500-2	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Inpro SpA (1)	76.095.802-6	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Volksbath SpA (1)	76.101.912-0	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Consortio DLP Ingevec (1)	76.080.697-8	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Inversiones y Rentas Ingevec SpA (1)	76.127.176-8	Chile	CLP	100	-	100	100	-	100
Constructora DLP Ingevec (2)	76.001.620-9	Chile	CLP	-	50	50	-	-	-

(1) La operación comercial de estas sociedades comenzó a partir del año 2010.

(2) La operación comercial corresponde al año 2011.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

3.1 Bases de preparación

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

3.2 Bases de conversión

Los activos y pasivos financieros pactados en unidades de fomento, se presentan a las cotizaciones al cierre de cada año.

	31/12/2011 \$	31/12/2010 \$
Unidad de fomento	22.294,03	21.455,55

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

3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

3.4 Activos financieros

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

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

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

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

La sociedad ha definido clasificar como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento las cuentas en participación en Proyectos Inmobiliarios.

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

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

3.6 Inventarios

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

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

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

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

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

3.7 Propiedad, Planta y Equipos

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Intangibles

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

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

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

3.9 Deterioro del valor de los activos

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

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

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

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

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

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

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

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Cifras expresadas en miles de pesos)

3.10 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación

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

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

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

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

3.11 Provisiones

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

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

3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.13 Reconocimiento de ingresos

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

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

La sociedad reconoce sus ingresos por la venta de bienes de acuerdo a la NIC 18 cuando; el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad; se han transferido las ventajas y riesgos significativos derivados de la propiedad de los bienes; la Sociedad

no conserva para sí misma influencia en la gestión o control de los bienes; los costos incurridos o por incurrir pueden ser cuantificados con fiabilidad; y es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad.

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

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

3.14 Contratos de Construcción

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

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

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

La Empresa presenta como un activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluye en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

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

Los materiales no incorporados son clasificados como Inventarios.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

3.15 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

3.16 Ganancia por acción

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 no existen instrumentos convertibles en patrimonio con efecto en ganancias diluidas por acción.

3.17 Estado de flujo de efectivo

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

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

- **Actividades de financiamiento** - Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Efectivo en Caja	-	10.749
Saldos en Bancos	3.735.073	429.831
Fondo Fijo	2.350	2.278
Depósitos a Plazo	27.486	26.908
Total	3.764.909	469.766

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

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

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

5.1 Activos financieros a valor razonable

Al 31 de diciembre de 2011 los activos financieros corresponden a inversiones en Fondos Mutuos por un monto de M\$ 35.254 (M\$ 2.885.358 al 31 de diciembre de 2010)

Detalle de fondos mutuos		
Institución financiera	Moneda	Saldo al 31.12.2011 M\$
BanChile Inversiones	CLP	983
Banco de Chile	CLP	2.916
Santander	CLP	31.355
Total fondos mutuos		35.254
Total activos financieros		35.254

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

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

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

5.2 Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde a participación en Inmobiliaria El Parque S.A. por M\$ 438.619 (M\$386.696 al 31 de diciembre de 2010) cuyo principal activo se encuentra disponible para la venta.

5.3 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Corresponden a cuotas de Fondos de Inversión Privados y Cuentas en Participación en Proyectos Inmobiliarios.

Cuentas en participación en Proyectos Inmobiliarios:	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Inmobiliaria Alborada 2 S.A.	333.353	355.359
Inmobiliaria San Andrés S.A.	314.945	303.070
Inmobiliaria Alborada 4 S.A.	146.042	164.167
Inmobiliaria San Carlos S.A.	-	151.855
Inmobiliaria Alborada 3 S.A.	115.903	101.729
Subtotal	910.243	1.076.180

Cuotas en Fondo de Inversión Privado:	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Fip Colón 5001	1.235.052	919.009
Fip Portales	846.312	814.544
Subtotal	2.081.364	1.733.553
Total	2.991.607	2.809.733

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Segmentos	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Otros servicios M\$	Total M\$
Diciembre 2011:				
Deudores comerciales	10.364.875	2.095.860	361.277	12.822.012
Documentos por cobrar	257.246	113.947	7.362	378.555
Otras cuentas por cobrar	1.411.778	92.666		1.504.444
Total deudores comerciales	12.033.899	2.302.473	368.639	14.705.011
Diciembre 2010:				
Deudores comerciales	6.788.960	2.060.571	166.068	9.015.599
Documentos por cobrar	10.749			10.749
Otras cuentas por cobrar	745.469	37.301	343	783.113
Total deudores comerciales	7.545.178	2.097.872	166.411	9.809.461

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

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

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no deteriorados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

Deudores por ventas vencidos y no pagados pero no deteriorados	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Con vencimiento menor a tres meses	77.179	10.267
Con vencimiento entre tres y seis meses	10.398	22.589
Con vencimiento entre seis y doce meses	5.815	-
Con vencimiento mayor a doce meses	848	37.301
Total	94.240	70.157

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

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

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

a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente.

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
76.076.098-6	Alcance S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	670.821	-
76.085.634-7	Colón FIP	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	1.944	-
87.717.500-6	Constructora DLP Ltda.	Chile	Asociada	(1)	CLP	7.487	182.530
99.506.760-9	Inmobiliaria Bahía Leones S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	-	8.327
99.530.300-0	Inmobiliaria Bulnes Correa S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	17.045	67.418
96.751.090-4	Inmobiliaria El Parque S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	61.451	91.349
96.916.350-0	Inmobiliaria Max S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	39.534	85.071
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	54.754	-
88.481.800-1	Inmobiliaria Icafal Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	270.338	-
99.598.040-1	Inmobiliaria San Ramón S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	-	184.695
76.092.721-K	Inversiones Las Condesas Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	1.065	-
76.092.717-1	Inversiones San Vicente Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	1.065	-
96.854.570-1	Max S.A.	Chile	Asociada	(2)	CLP	109.672	58.372
96.752.300-9	Recreal S.A.	Chile	Cta. en participación	(2)	CLP	10.979	10.979
79.114.948-2	Inmobiliaria San Andrés S.A.	Chile	Cta. en participación	(1)	CLP	484.560	-
59.159.510-5	PT Modular Concept GmbH	Alemania	Co participante	(1)	CLP	2.847	32.534
Total						1.733.562	721.275

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

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

b) Cuentas por pagar corrientes

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

Rut	Nombre parte relacionada M\$	País de origen M\$	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
76.092.721-K	Inversiones Las Condesas Ltda.	Chile	Indirecta	E° de Pago	CLP	117.815	-
76.092.717-1	Inversiones San Vicente Ltda.	Chile	Indirecta	E° de Pago	CLP	117.815	-
59.159.510-5	PT Modular Concept GmbH	Alemania	Co participante	Cta. particip.	CLP	6.411	-
87.717.500-6	Constructora DLP Ltda.	Chile	Indirecta	Cta. corriente	CLP	250.861	-
88.481.800-1	Inmobiliaria Icafal Ltda.	Chile	Indirecta	Cta. corriente	CLP	265.642	-
Total						758.543	-

c) Cuentas por pagar no corrientes

Rut	Nombre parte relacionada M\$	País de origen M\$	Relación	Moneda	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
96.777.900-3	Inv. y Asesorías Nueva Italia S.A.	Chile	Indirecta	CLP	274.095	-
78.489.900-4	Inv. y Asesorías Marara Ltda.	Chile	Accionista	CLP	173.254	-
78.540.370-3	Inversiones Los Cipreses Ltda.	Chile	Accionista	CLP	121.905	-
78.973.810-8	Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	Chile	Accionista	CLP	56.025	-
78.793.830-2	Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.	Chile	Accionista	CLP	56.025	-
Total					681.304	-

d) Transacciones

El detalle de las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son las siguientes:

Transacciones al 31 de diciembre de 2011

Rut	Entidad	Obra	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2011 M\$
76.076.098-6	Alcance S.A.	Luna Capital	1.940.992	(257.562)	(224.279)	1.459.151
76.076.098-6	Alcance S.A.	Arturo Prat	3.260.141	446.356	126.763	3.833.259
76.085.634-7	Colón FIP	Colón 5001	1.679.736	(225.398)	-	1.454.338
96.854.570-1	Max S.A.	Post Venta	77.142	-	-	77.142
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Post Venta	56.615	-	-	56.615
79.114.948-2	Inmobiliaria San Andrés S.A.	San Andrés	2.247.707	(235.548)	157.032	2.169.191
99.528.520-7	Inmobiliaria Bahía Tigres S.A.	Post Venta	(1.681)	-	-	(1.681)
99.588.830-0	Inmobiliaria Bahía Leones 2 S.A.	Post Venta	10.529	-	-	10.529
99.590.900-6	Inmobiliaria Bahía Leones 3 S.A.	Post Venta	-	-	-	-
Total			9.271.181	(272.152)	59.515	9.058.544

Rut	Entidad	Transacción	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2011 M\$
76.940.700-6	Morales, Besa y Compañía Ltda.	Consultoría	47.475	-	-	47.475
Total			47.475	-	-	47.475

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

Transacciones al 31 de diciembre de 2010

Rut	Entidad	Obra	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2010 M\$
76.076.098-6	Alcance S.A.	Luna Capital	4.556.039	(672.838)	(224.279)	3.658.922
76.085.634-7	Colon FIP	Arturo Prat	2.269.956	(225.398)	-	2.044.558
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Colón 5001	59.329	-	-	59.329
96.854.570-1	Max S.A.	Post Venta	294.304	-	-	294.304
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Post Venta	270.579	-	-	270.579
79.114.948-2	Inmobiliaria San Andrés	San Andrés	5.143	-	-	5.143
96.916.350-0	Inmobiliaria Max S.A.	Post Venta	213.465	-	-	213.465
99.528.520-7	Inmobiliaria Bahía Tigres S.A.	Post Venta	16.966	-	-	16.966
99.588.830-0	Inmobiliaria Bahía Leones 2 S.A.	Post Venta	8.729	-	-	8.729
99.506.760-9	Inmobiliaria Bahía Leones S.A.	Post Venta	2.879	-	-	2.879
99.588.830-0	Inmobiliaria Bahía Leones 2 S.A.	Reparaciones	332	-	-	332
Total			7.697.721	(898.236)	(224.279)	6.575.206

e) Directorio y Gerencia de la Sociedad.

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

En dicha Junta se incorporan al Directorio de la Sociedad los siguientes señores:

Rut	Nombre	Cargo
6.065.750-5	Eugenio Besa Jocelyn-Holt	Director
7.421.632-3	Gonzalo Sierralta Orezolli	Director
7.068.597-3	Ricardo Balocchi Huerta	Director

El Directorio de la Compañía queda compuesto por los siguientes señores:

Rut	Nombre	Cargo
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Presidente
6.065.750-5	Eugenio Besa Jocelyn-Holt	Director
6.598.958-1	José Bustamante Bezanilla	Director
8.620.355-3	Enrique Dibarrat Urzúa	Director
9.408.764-3	Aldo Balocchi Huerta	Director
7.421.632-3	Gonzalo Sierralta Orezolli	Director
7.068.597-3	Ricardo Balocchi Huerta	Director

Cuentas por cobrar y pagar.

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

Otras transacciones.

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

Las dietas percibidas por los miembros del directorio durante los períodos terminados al 31 de diciembre de 2011 se detallan a continuación:

N°	Cargo M\$	31.12.2011 M\$
1	Presidente	10.977
6	Directores	65.854
Total		76.831

- Gastos en asesoría del Directorio:

Al 31 de diciembre del 2011 y diciembre de 2010, el Directorio realizó gastos en asesorías por M\$ 2.184.

- Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Directores:

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

- Retribución de Gerencia del Grupo:

Las remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia (28 ejecutivos), devengadas asciende a M\$ 2.309.716 por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011 y M\$ 1.918.409 para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 (comprenden a 22 ejecutivos). Estas remuneraciones incluyen los salarios y una estimación de los beneficios a corto y a largo plazo.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

- Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes

Durante el año 2011 no se han pagado finiquitos, durante el año 2010 se cancelaron M\$ 33.000 por este concepto.

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

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

8. INVENTARIOS

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

Inventarios	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Bienes raíces urbanos edificados (a)	3.342.248	8.037.042
Bienes raíces urbanos proyectos (b)	10.680.880	4.045.255
Materiales de Construcción	1.795.823	1.100.606
Total	15.818.951	13.182.903

a) Bienes raíces urbanos – Edificios (inventarios)

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

Proyecto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Edificio Bellavista 1ª etapa	1.015.009	4.489.770
Edificio Macul	869.318	2.077.748
Edificio Salesianos 4ª etapa	193.503	642.002
Edificio Salesianos 3ª etapa	70.107	318.128
Edificio Alcalde P. Alarcón	99.329	239.930
San Nicolás-Chiloé	1.212.280	-
Edificio Merced	-	189.308
Edificio Travesía 2ª etapa	-	80.156
Utilidad no realizada	(117.297)	-
Total	3.342.248	8.037.042

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

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

Proyecto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
San Nicolás-Chiloé	-	1.695.078
Salesianos 5ª etapa	1.876.188	572.285
Chillán 1ª Etapa	2.513.833	314.236
Chillán 2ª Etapa	77.937	-
Chillán 3ª Etapa	148.799	-
Macul 2ª etapa	1.279.355	804.814
Inicia Los Ángeles	1.162.553	-
Inicia San Felipe	652.095	-
Curicó	2.882.112	-
Cuesta Colorada	48.041	46.236
San Carlos	-	91.893
San Ramón	-	82.451
Villa Alemana	-	398.063
Otros proyectos menores	39.968	40.199
Total	10.680.880	4.045.255

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
El costo de inventarios reconocidos como gasto durante el período corresponde a:	7.305.414	7.706.905

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 no existen reversiones dadas por liquidaciones y reversos.

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

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

- Capitalización de intereses:

La sociedad y sus filiales activan los costos de financiamiento de los proyectos inmobiliarios que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción del proyecto inmobiliario como parte de los costos de dicho activo. Dichos gastos son registrados en resultado en la medida que dichos proyectos sean vendidos a terceros.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 los costos por intereses capitalizados ascienden a M\$ 224.305 y M\$ 386.063 respectivamente.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Activos por impuestos corrientes

Detalle	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Pagos provisionales mensuales	851.105	388.166
IVA Crédito Fiscal	10.454	132.334
Otros impuestos por recuperar	342.976	3.362
Crédito Sence	151.763	89.669
Total	1.356.298	613.531

b) Pasivos por impuestos corrientes

Detalle	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Provisión Impuesto a la Renta	793.397	586.270
IVA retenido a terceros	2.256	235.608
Otros impuestos por pagar	220.095	293.611
Total	1.015.748	1.115.489

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

a) Detalle de inversión en empresas asociadas

Identificación	País de origen	Moneda	% participación	Saldo al 31.12.10 M\$	Adiciones y descuentos	Participación pérdida/ganancia	Dividendos recibidos	Ajustes (1)	Inversión al 31.12.11 M\$
Inmobiliaria Max S.A.	Chile	CLP	19,89	803.050	(260.884)	53.411	(100.006)	-	495.571
Alcance S.A.	Chile	CLP	31,74	625.180	541.702	(22.546)	(78.994)	-	1.065.342
Max S.A.	Chile	CLP	25,00	-	-	(2.092)	(11.043)	13.135	-
Inm. Los Carrera	Chile	CLP	23,00	-	154.272	(7.995)	-	-	146.278
Inm. Los Paltos	Chile	CLP	13,85	-	27.768	(1.457)	-	-	26.311
Inm. Mirador del Loa	Chile	CLP	13,70	-	91.632	(2.503)	-	-	89.129
Inm. Desarrollo Norte	Chile	CLP	25,00	-	74.401	1.113	-	-	75.513
Total				1.428.230	628.891	17.930	(190.043)	13.135	1.898.144

Identificación	País de origen	Moneda	% participación	Saldo al 31.12.09 M\$	Adiciones y descuentos	Participación pérdida/ganancia	Dividendos recibidos	Ajustes (1)	Inversión al 31.12.10 M\$
Inmobiliaria Max S.A.	Chile	CLP	19,89	861.623	-	(58.573)	-	-	803.050
Alcance S.A.	Chile	CLP	37,00	-	620.781	4.399	-	-	625.180
Max S.A.	Chile	CLP	25,00	4.535	-	(6.956)	-	2.421	-
Total				866.158	620.781	(61.130)	-	2.421	1.428.230

b) Información financiera resumida de asociadas.

Al 31 de diciembre de 2011

Identificación	Activos Corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio M\$
Inmobiliaria Max S.A.	119.766	5.865.233	793.975	1.516.202	3.674.822
Alcance S.A.	1.664.724	1.816.334	686.786	569.725	2.224.547
Max S.A.	28.693	30.564	126.403	-	(67.146)
Inm. Los Carrera	82.838	553.837	686	-	635.989
Inm. Los Paltos	41.932	424.004	275.962	-	189.974
Inm. Mirador del Loa	322.916	1.522.341	1.194.683	-	650.574
Inm. Desarrollo Norte	-	302.054	-	-	302.054

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2010

Identificación	Activos Corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio M\$
Inmobiliaria Max S.A.	911.152	5.513.032	959.104	1.427.624	4.037.456
Alcance S.A.	287.938	1.799.734	397.996	-	1.689.676
Max S.A.	35.805	36.379	81.872	-	(9.688)

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

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

a) Activos por impuestos corrientes

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Activo intangible neto		
Programas informáticos	755.447	755.447
Otros activos intangibles	74.710	31.598
Total	830.157	787.045
Activo intangible bruto		
Programas informáticos	755.447	755.447
Otros activos intangibles	190.111	131.888
Total	945.558	887.335
Amortización acumulada y deterioro		
Programas informáticos	-	-
Otros activos intangibles	(115.401)	(100.290)
Total	(115.401)	(100.290)

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

b) Vidas útiles

- **Programas Informáticos:** Corresponde al desarrollo de plataforma de un programa informático único e identificable controlado por Ingevec S.A. y Filiales. Los costos directos de desarrollo incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas

informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales. Se ha considerado una vida útil indefinida, debido a que no existe un límite previsible del período por el cual el activo genere entradas de flujo de efectivos.

- **Otros activos intangibles:** Para los otros activos intangibles se ha determinado una vida útil definida, la cual está entre los 3 y 5 años.

c) Reconciliación de cambios en activos intangibles

Movimientos en activos intangibles:

Al 31 de diciembre de 2011

	Programas informáticos M\$	Otros activos intangibles M\$
Saldo inicial al 01.01.2011	755.447	31.598
Adiciones	-	58.223
Amortización y deterioro	-	(15.111)
Total al 31.12.2011	755.447	74.710

Al 31 de diciembre de 2010

	Programas informáticos M\$	Otros activos intangibles M\$
Saldo inicial al 01.01.2010	755.447	2.016
Adiciones	-	31.598
Amortización y deterioro	-	(2.016)
Total al 31.12.2010	755.447	31.598

12. PLUSVALÍA

a) El detalle de la plusvalía es el siguiente:

Inversionista	Detalle	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Compras cuotas Progesta FIP	1.331.863	339.541
Total		1.331.863	339.541

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

La variación positiva en el valor de la plusvalía es generado por la adquisición de un mayor número de cuotas de la empresa filial Progesta FIP, (76% en diciembre 2010 a 100% a Diciembre 2011). Esto se enmarca en la decisión de tomar el control sobre dicha sociedad.

b) Reconciliación de cambios en plusvalía:

Al 31 de diciembre de 2011

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Saldo inicial al 01.01.2011	339.541	-
Adiciones	992.322	339.541
Deterioro (menos)	-	-
Total	1.331.863	339.541

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de flujos de caja atribuible a las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se encuentra asignada la plusvalía; la administración ha concluido en base a la información disponible al 31 de diciembre de 2011 que no existen evidencias de deterioro en la recuperabilidad del valor de estos activos.

13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) La composición del rubro es la siguiente:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Clases de propiedades, plantas y equipos neto		
Instalaciones fijas y accesorios	389.913	137.345
Maquinarias	250.049	44.068
Activos en leasing	590.407	702.483
Otras propiedades, planta y equipos	20.914	9.690
Total	1.251.283	893.586

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Clases de propiedades, plantas y equipos neto		
Instalaciones fijas y accesorios	926.053	555.885
Maquinarias	602.855	103.887
Activos en leasing	1.181.885	1.388.938
Otras propiedades, planta y equipos	45.797	33.731
Total	2.756.590	2.082.441

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Depreciación acumulada de propiedades, plantas y equipos		
Instalaciones fijas y accesorios	(536.140)	(418.540)
Maquinarias	(352.806)	(59.819)
Activos en leasing	(591.478)	(686.455)
Otras propiedades, planta y equipos	(24.883)	(24.041)
Total	(1.505.307)	(1.188.855)

Al 31 de diciembre de 2011 la sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre propiedades, planta y equipos, excepto por los arriendos financieros.

Al 31 de diciembre de 2011 no existen propiedades, planta y equipos que se encuentren temporalmente fuera de uso.

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

b) Reconciliación de cambios en propiedad, planta y equipos

Movimientos al 31.12.11	Instalaciones fijas y accesorios M\$	Maquinarias M\$	Activos en leasing M\$	Otras PPE M\$
Saldo inicial neto al 01.01.2011	137.345	44.068	702.483	9.620
Adiciones	327.799	300.531	327.470	20.342
Bajas	-	(3.156)	(276.607)	-
Gasto por depreciación	(75.231)	(91.394)	(162.939)	(9.048)
Total	389.913	250.049	590.407	20.914

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Movimientos al 31.12.10	Instalaciones fijas y accesorios M\$	Maquinarias M\$	Activos en leasing M\$	Otras PPE M\$
Saldo inicial neto al 01.01.2010	209.164	24.352	867.027	3.506
Adiciones	16.023	38.307	46.040	9.221
Bajas	-	-	-	-
Gasto por depreciación	(87.842)	(18.591)	(210.584)	(3.037)
Total	137.345	44.068	702.483	9.690

14. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos es el siguiente:

a) Impuestos diferidos

Impuestos diferidos	Activo por impuesto diferido		Pasivo por impuesto diferido	
	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Provisión de vacaciones	151.989	70.550	-	-
Pérdidas tributarias de filiales	19.893	-	-	-
Activos en leasing	74.444	66.367	102.813	128.901
Utilidades no realizadas	21.412	-	-	-
Activaciones de gastos	-	-	129.247	134.904
Total	267.738	136.917	232.060	263.805

b) Los movimientos de los rubros de "Impuestos Diferidos" del Estado de Situación financiera en el ejercicio 2011 y 2010 son los siguientes:

	Activos M\$	Pasivos M\$
Saldo inicial neto	165.529	276.659
Incremento (decremento) en resultado	(28.612)	(12.854)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	136.917	263.805
Incremento (decremento) en resultado	130.821	(31.745)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	267.738	232.060

15. FACTORES DE RIESGO

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

a) Riesgo de ciclos económicos:

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

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

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

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

En el caso del área Inmobiliaria la compañía efectúa su estrategia de diversificación en cuatro frentes. En primer lugar, la oferta se estructura con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Con viviendas de precio entre las 700 a 1.000 UF, se ofrece al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios estatales, eliminando incertidumbres sobre

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

la capacidad de financiamiento de ese segmento de la población, mientras que para las viviendas entre 1.000 UF y 2.500 UF se cuenta con un acucioso control de costos que permite aplicar correctamente promociones y descuentos para incentivar las ventas en periodos de menor actividad. Adicionalmente, la compañía participa en proyectos inmobiliarios a través de dos modalidades: de forma directa, es decir, en el desarrollo, gestión y venta del proyecto, o de forma indirecta a través de aportes de capital a proyectos de otras inmobiliarias asociadas, los que deben cumplir con exigentes criterios comerciales y financieros. Como la demanda del mercado inmobiliario es sumamente variada, este último esquema de trabajo permite a la compañía participar en la oferta de ciertos nichos de mercado junto a inmobiliarias especialistas en ellos. Por otro lado, la compañía ha expandido su participación en proyectos a lo largo del país a zonas de alto crecimiento, ampliando los mercados en los que compete. Finalmente, la compañía ha utilizado su experiencia en gestión inmobiliaria para desarrollar proyectos comerciales que aporten flujos de rentas a la compañía y a los inversionistas de estos proyectos, diversificando sus fuentes de ingresos y relaciones comerciales con inversionistas.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

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

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

c) Competencia:

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

d) Disponibilidad de terrenos:

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

e) Riesgos de siniestros

Asumiendo que la naturaleza del negocio es riesgosa, aun cuando se cumplen todas las medidas de prevención, siempre existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores y/o de las obras terminadas o en

construcción. Frente a esto, se realiza una intensiva y constante capacitación en temas de seguridad, que permitan fortalecer los conocimientos y mantener alerta a los trabajadores de mayor antigüedad, y poner al día a aquellos de menor experiencia.

Por otra parte, se contratan seguros con compañías aseguradoras de primer nivel que se renuevan anualmente. Básicamente se contratan dos tipos de pólizas. En primer lugar se toman pólizas contra accidentes, que cuentan con seguros de Responsabilidad Civil que cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores como a externos, o daños a propiedades de terceros ocasionados por la ejecución de las obras. En segundo lugar se contratan pólizas que cubren eventuales daños a los activos y bienes de la Compañía, abarcando todo el riesgo de construcción y montaje. Este último incluye todo siniestro que pueda afectar la integridad de las obras en construcción, como incendios, sismos, actos terroristas, robos, entre otros, y además cubren todos los equipos y maquinarias, las existencias en bodega, las instalaciones, mobiliarios, y los proyectos inmobiliarios terminados.

f) Riesgos de abastecimiento:

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

Por último, los resultados de estas operaciones se retroalimentan al estudio de propuestas, permitiendo reflejar correctamente el precio de mercado a los mandantes, disminuyendo situaciones inesperadas en los contratos de construcción que afecten los resultados.

Dado el origen constructor de la compañía, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son construidos por el área de I&C, asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

g) Riesgos financieros:

- Condiciones de financiamiento:

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de las empresas de los rubros en que participa la Compañía. En el caso de Ingeniería y Construcción y servicios de I&C, los contratos consideran un anticipo que permite financiar el inicio de obra y, a medida que se cumplen los hitos de avance estipulados en el contrato, se facturan los costos correspondientes al avance. En el caso de que existiese algún retraso en la cobranza o el control de costos, la compañía cuenta con líneas de capital de trabajo en distintos bancos, sin embargo se mitiga este riesgo con un ordenado control de costos, excelentes relaciones con los mandantes y una constante gestión de cobranza que normalmente permite financiar la construcción con una baja utilización de las líneas.

Respecto a la solvencia de los clientes de I&C, en la mayoría de los casos la inversión en construcción está financiada por un banco o institución financiera, traspasando parte importante del análisis de riesgo a los especialistas en la materia, lo que asegura el fiel cumplimiento de los trabajos realizados. En el caso de contratos públicos la gestión más importante es la cobranza, pues el flujo de pago no depende de los factores mencionados anteriormente. Es importante destacar que gracias a estas políticas no han existido situaciones de esta naturaleza en la historia de la compañía.

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

En el caso de los clientes inmobiliarios, alzas en las tasas de interés a largo plazo o reducciones en los plazos de pago pueden desencadenar en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas. La compañía mitiga el riesgo de desistimientos a través de una oferta comercialmente atractiva con factores innovadores. Adicionalmente se realiza una activa gestión de inventarios, evitando tener altos niveles de stock en situaciones adversas. En este sentido, cada proyecto se estructura financieramente de forma conservadora, lo que implica contar con capital para evitar un sobre endeudamiento y mantener bajos los costos de este financiamiento, con el fin de disminuir presiones de liquidación en condiciones adversas. Respecto de la solvencia de los clientes inmobiliarios, al igual que en el área de I&C, el financiamiento es normalmente a través de un banco o institución financiera, traspasando el análisis de riesgo a los especialistas en la materia y asegurando el pago del inmueble. En el caso de los subsidios estatales el aporte es directo una vez los clientes clasifican.

En cuanto al riesgo de financiamiento operacional de la Compañía, se cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. En primer lugar se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras. Para las líneas de capital de trabajo del área de I&C, se pactan spreads fijos sobre la tasa TAB con el fin de limitar los cambios en las condiciones a lo largo de una obra, mientras que en el caso del área inmobiliaria, el financiamiento se realiza de forma conservadora, manteniendo aproximadamente un 40% de capital en cada proyecto, lo que considera que la construcción de los proyectos se financia normalmente en su totalidad con financiamiento bancario. Para este efecto el financiamiento bancario considera normalmente la hipoteca del terreno en construcción, limitando alzas en las tasas.

Con respecto a los pasivos financieros de la Compañía, aquellos que se pactan con tasa fija representan un 25,9% del total. Estos pasivos corresponden a préstamos de leasing por compra de maquinarias y equipos, y al financiamiento de largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Por otra parte, los pasivos financieros con tasa variable representan un 74,0% de la deuda. Estos son préstamos bancarios de proyectos inmobiliarios, que se descomponen en el corto y largo plazo, y líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo del área de I&C. Si bien cada préstamo es pactado en función de la tasa TAB más un spread pre acordado, lo que disminuye posibles variaciones en la tasa total, se consideran en conjunto como tasa variable pues funcionan bajo un esquema de renovaciones, por lo que a lo largo de la ejecución del proyecto se producen modificaciones de la tasa TAB de un préstamo respecto de otro.

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

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Total tasa fija M\$	4.425.309	653.643
Total tasa variable M\$	12.601.538	10.631.392
Total pasivo financiero M\$	17.026.847	11.285.035
Total tasa fija	25,90%	5,80%
Total tasa variable	74,00%	94,25%
Total pasivo largo plazo	17,60%	3,00%

- Análisis de sensibilidad:

Como se ve en el recuadro anterior, la Compañía tiene obligaciones con tasa variable por M\$ 12.601.538 al término del ejercicio actual. Este tipo de tasa implica un riesgo si eventualmente aumenta el costo del financiamiento, sobre todo el valor de la tasa

TAB nominal. Si consideramos un aumento de 100 puntos base en la tasa, implicaría un efecto negativo (pérdida) de M\$ (126.015) en las ganancias antes de impuestos.

- Tipo de cambio

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

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

Moneda	31-12-2011	31-12-2010
Peso	44,70%	10,30%
UF	47,90%	89,70%
USD	7,40%	0,00%
Total	100,00%	100,00%

- Análisis de sensibilidad:

Observando la composición de los préstamos, se aprecia que una inflación (deflación) de 100 puntos base tendría un efecto negativo (positivo) en las ganancias antes de impuestos, por M\$ (81.571).

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

a) Pasivo corriente

Préstamos que devengan intereses	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	12.933.867	7.250.003
Obligaciones por leasing	163.205	259.360
Cartas de Crédito	927.302	311.289
Líneas de crédito	3.894	1
	14.028.267	7.820.653

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Entidad deudora			Institución financiera			
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	Moneda
Ingevec S.A.	76.016.541-7	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
Ingevec S.A.	76.016.541-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP
Ingevec S.A.	76.016.541-7	Chile	Santander	97.015.000-5	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolás SpA	76.145.117-0	Chile	Banco Estado	97.030.000 - 7	Chile	UF
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	USD

Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$
	Nominal	Efectiva	hasta 90 días	mas de 90 días-1 año	
Trimestral	-	-	190.482	180.424	370.906
Trimestral	-	-	-	367.681	367.681
Semestral	-	-	-	524.937	524.937
Al vencimiento	5,05%	5,05%	43.407	-	43.407
Al vencimiento	6,40%	6,40%	-	274.997	274.997
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	162.249	162.249
Al vencimiento	3,45%	3,45%	49.319	-	49.319
Al vencimiento	4,90%	4,90%	242.238	-	242.238
Al vencimiento	5,81%	5,81%	-	62.754	62.754
Al vencimiento	6,40%	6,40%	-	152.031	152.031
Al vencimiento	6,40%	6,40%	-	117.377	117.377
Al vencimiento	6,80%	6,80%	-	41.387	41.387
Al vencimiento	5,45%	5,45%	563.088	-	563.088
Al vencimiento	4,34%	4,34%	156.925	-	156.925
Al vencimiento	3,79%	3,79%	-	48.923	48.923
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	202.688	202.688
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	104.722	104.722
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	119.913	119.913
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	134.743	134.743
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	120.622	120.622
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	84.363	84.363
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	-	67.912
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	-	37.216
Al vencimiento	4,31%	4,31%	-	-	25.077
Al vencimiento	7,55%	7,55%	219.022	-	219.022
Al vencimiento	6,93%	6,93%	336.519	-	336.519
Al vencimiento	7,68%	7,68%	445.360	-	445.360
Al vencimiento	7,68%	7,68%	439.000	-	439.000
Al vencimiento	7,38%	7,38%	223.810	-	223.810
Al vencimiento	6,75%	6,75%	550.000	-	550.000
Al vencimiento	6,48%	6,48%	330.720	-	330.720
Al vencimiento	7,80%	7,80%	300.375	-	300.375
Al vencimiento	7,68%	7,68%	335.411	-	335.411

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Entidad deudora			Institución financiera			
Nombre	Rut	País	Nombre	Rut	País	Moneda
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.015.000-5	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	USD
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.015.000-5	Chile	USD
Progesta inmobiliaria SpA	76.149.746-4	Chile	Santander-Santiago	97.036.000 - K	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.149.746-4	Chile	Santander-Santiago	97.036.000 - K	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000 - 2	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Santander-Santiago	97.036.000 - K	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Santander-Santiago	97.036.000 - K	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Santander-Santiago	97.036.000 - K	Chile	\$
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Progesta inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	Corpbanca	97.023.000 - 9	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	UF
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF
Inpro SpA	76.095.802-6	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
TOTALES						

Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$
	Nominal	Efectiva	hasta 90 días	mas de 90 días-1 año	
Al vencimiento	-	-	418.998	-	418.998
Al vencimiento	-	-	191.333	-	191.333
Mensual	-	-	121.485	1.093.365	1.214.850
Al vencimiento	2,50%	2,50%	833.525	-	833.525
Al vencimiento	2,50%	2,50%	93.777	-	93.777
Al vencimiento	4,76%	4,76%	-	387.617	387.617
Al vencimiento	5,81%	5,81%	-	399.761	399.761
Al vencimiento	4,62%	4,62%	-	426.087	426.087
Al vencimiento	5,67%	5,67%	-	359.176	359.176
Al vencimiento	5,75%	5,75%	-	125.749	125.749
Al vencimiento	8,16%	8,16%	125.112	-	125.112
Al vencimiento	6,28%	6,28%	-	162.227	162.227
Al vencimiento	6,28%	6,28%	-	65.692	65.692
Al vencimiento	6,28%	6,28%	-	326.739	326.739
Al vencimiento	5,60%	5,60%	-	122.922	122.922
Al vencimiento	5,60%	5,60%	-	156.447	156.447
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	152.838	152.838
Al vencimiento	5,60%	5,60%	-	198.911	198.911
Al vencimiento	6,28%	6,28%	-	299.563	299.563
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	192.783	192.783
Al vencimiento	1,41%	1,41%	-	6.530	6.530
Al vencimiento	1,41%	1,41%	-	6.530	6.530
Al vencimiento	1,41%	1,41%	-	48.976	48.976
Al vencimiento	1,41%	1,41%	-	48.976	48.976
Al vencimiento	1,80%	1,80%	120.180	-	120.180
Al vencimiento	1,80%	1,80%	-	120.180	120.180
Mensual	3,75%	3,75%	19.586	13.158	32.744
Mensual	3,75%	3,75%	3.680	2.472	6.152
Mensual	4,95%	4,95%	2.834	8.711	11.545
Mensual	5,05%	5,05%	7.004	21.537	28.541
Mensual	-	-	20.700	63.524	84.224
Al vencimiento	-	-	3.894	-	3.894
					14.028.267

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progestión S.A.	96.624.820-3	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Desarrollo	97.051.000-1	Chile	CLP
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF

Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento			31.12.2010 M\$
	Nominal	Efectiva	hasta 1 mes	de 1-3 meses	de 3-12 meses	
Al vencimiento	4,20%	4,20%	109.392	-	-	109.392
Al vencimiento	4,20%	4,20%	159.175	-	-	159.175
Al vencimiento	4,71%	4,71%	237.413	-	-	237.413
Al vencimiento	1,52%	1,52%	139.393	-	-	139.393
Al vencimiento	3,61%	3,61%	78.377	-	-	78.377
Al vencimiento	4,02%	4,02%	417.900	-	-	417.900
Al vencimiento	5,81%	5,18%	15.302	-	-	15.302
Al vencimiento	5,18%	5,18%	-	149.961	-	149.961
Al vencimiento	5,18%	5,33%	-	230.019	-	230.019
Al vencimiento	5,33%	6,36%	-	125.999	-	125.999
Al vencimiento	6,36%	5,30%	-	157.406	-	157.406
Al vencimiento	5,30%	5,62%	-	197.098	-	197.098
Al vencimiento	5,62%	5,18%	-	45.117	-	45.117
Al vencimiento	5,18%	1,91%	-	100.299	-	100.299
Al vencimiento	1,91%	4,30%	-	129.281	-	129.281
Al vencimiento	4,30%	5,47%	-	30.151	-	30.151
Al vencimiento	5,47%	5,47%	-	154.508	-	154.508
Al vencimiento	5,47%	5,35%	-	80.506	-	80.506
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	62.506	-	62.506
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	121.512	-	121.512
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	135.927	-	135.927
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	179.624	-	179.624
Al vencimiento	5,35%	5,35%	-	126.952	-	126.952
Al vencimiento	5,35%	5,47%	-	73.956	-	73.956
Al vencimiento	5,47%	5,47%	-	9.089	-	9.089
Al vencimiento	5,47%	5,47%	-	126.262	-	126.262
Al vencimiento	5,47%	5,47%	-	124.835	-	124.835
Al vencimiento	5,47%	5,35%	-	115.989	-	115.989
Al vencimiento	5,35%	5,47%	-	176.185	-	176.185
Al vencimiento	5,47%	5,47%	-	221.288	-	221.288
Al vencimiento	5,47%	3,66%	-	165.702	-	165.702
Al vencimiento	3,66%	4,49%	-	116.248	-	116.248
Al vencimiento	4,49%	4,33%	-	195.292	-	195.292

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Progestión S.A.	96.624.820-3	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Progestión S.A.	96.624.820-3	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Progestión S.A.	96.624.820-3	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	UF
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	USD
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Consortio DLP Ingevec S,A,	76.080.697-8	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BBVA	97.032.000-8	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
Totales						

Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento			31.12.2010 M\$
	Nominal	Efectiva	hasta 1 mes	de 1-3 meses	de 3-12 meses	
Al vencimiento	4,14%	5,30%	-	-	30.029	30.029
Al vencimiento	4,33%	5,30%	-	-	100.251	100.251
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	100.431	100.431
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	75.199	75.199
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	59.801	59.801
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	68.907	68.907
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	69.236	69.236
Al vencimiento	5,50%	5,50%	-	-	41.528	41.528
Al vencimiento	4,83%	4,83%	-	-	80.858	80.858
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	111.063	111.063
Al vencimiento	5,30%	5,30%	-	-	151.596	151.596
Al vencimiento	2,00%	2,00%	-	-	69.509	69.509
Al vencimiento	5,50%	5,50%	-	-	130.236	130.236
Al vencimiento	4,94%	4,94%	-	-	114.616	114.616
Al vencimiento	5,50%	5,50%	-	-	264.266	264.266
Al vencimiento	5,21%	5,21%	-	-	46.740	46.740
Al vencimiento	5,21%	5,21%	-	-	64.783	64.783
Al vencimiento	4,68%	4,68%	321.207	-	-	321.207
Al vencimiento	4,50%	4,50%	-	311.289	-	311.289
Semestral	1,80%	1,80%	-	108.887	108.887	217.774
Semestral	1,15%	1,15%	45.593	40.229	85.822	171.644
Al vencimiento	5,40%	5,40%	451.666	-	-	451.666
Mensual	3,89%	3,89%	4.401	4.413	-	8.814
Mensual	3,70%	3,70%	8.650	17.382	8.732	34.764
Mensual	3,89%	3,89%	7.051	14.165	43.014	64.230
Mensual	4,27%	4,27%	2.981	5.994	24.397	33.372
Mensual	4,28%	4,28%	1.768	3.555	14.471	19.794
Mensual	3,75%	3,75%	6.056	12.168	55.688	73.912
Mensual	3,75%	3,75%	1.138	2.286	10.463	13.887
Mensual	4,95%	4,95%	863	1.736	7.988	10.587
						7.820.653

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

b) Pasivo no corriente

Préstamos que devengan intereses	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Préstamos bancarios	2.759.381	308.960
Obligaciones por leasing	239.197	63.958
	2.998.580	372.918

El detalle por institución financiera es el siguiente:

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento			31.12.2011 M\$
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	hasta 1 mes	de 1-3 meses	de 3-12 meses	
Ingevec S.A.	76.016.541-7	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	CLP	Trimestral	-	-	1.082.545	-	-	1.082.545
Ingevec S.A.	76.016.541-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP	Trimestral	-	-	1.084.945	-	-	1.084.945
Ingevec S.A.	76.016.541-7	Chile	Santander	97.015.000-5	Chile	CLP	Trimestral	-	-	591.893	-	-	591.893
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Bci	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	5,05%	5,05%	23.748	-	-	23.748
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Bci	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	4,95%	4,95%	35.125	-	-	35.125
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.645.030-K	Chile	Banco Itaú	76.645.030-K	Chile	UF	Mensual	-	-	180.324	-	-	180.324
Totales												2.759.381	

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Plazo de vencimiento			31.12.2010 M\$
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva	hasta 1 mes	de 1-3 meses	de 3-12 meses	
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	UF	Semestral	1,80%	1,80%	308.961	-	-	308.961
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Bci	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	3,75%	3,75%	18.907	6.341	-	25.248
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Bci	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	3,75%	3,75%	3.552	1.192	-	4.744
Máq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Bci	97.006.000-6	Chile	UF	Mensual	4,95%	4,95%	2.727	4.620	26.688	33.965
Totales												372.918	

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Cuentas por pagar	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.857.665	4.967.373
Recepciones por facturar	1.364.449	1.156.180
Retenciones	581.736	264.385
Retenciones subcontratistas	1.899.892	1.816.556
Anticipo a subcontratistas	(2.884.999)	(879.673)
Dividendos por pagar	746.498	-
Provisión vacaciones	488.794	352.466
Otras cuentas por pagar	73.921	-
Total	9.127.956	7.677.287

18. PROVISIONES

El detalle de las provisiones es la siguiente:

a) Provisiones corrientes

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Provisión gastos obras (1)	775.670	1.487.480
Provisión gastos de operación	84.278	11.229
Otras provisiones	117.113	131.027
Total	977.061	1.629.736

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

b) Provisiones no corrientes

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Provisión inversión patrimonio negativo	15.557	2.421
Total	15.557	2.421

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES**a) Otros pasivos no financieros corrientes**

Corresponden a ingresos percibidos en forma anticipada:

El detalle de los ingresos diferidos es el siguiente:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Anticipo de clientes por obras en ejecución	2.496.317	2.545.272
Total	2.496.317	2.545.272

El movimiento de los ingresos diferidos al 31 de diciembre y el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2010 es el siguiente:

Movimientos de ingresos diferidos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Saldo inicial ingresos diferidos 01.01.2011	2.545.272	1.013.911
Movimientos netos del periodo	(48.955)	1.531.361
Saldo final al 31 de diciembre 2011	2.496.317	2.545.272

20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Corresponde a inversiones de largo plazo y compromiso compra de terreno

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

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Progesta FIP (1)	169.953	-
Rabo Servicios y Asesorías Ltda. (2)	1.186.041	-
Total	1.355.994	-

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

(2) Contrato compra venta con Rabo Servicios y Asesorías Ltda. por la adquisición de un inmueble en la comuna y provincia de Curicó.

21. PATRIMONIO NETO

a) Capital suscrito y pagado y número de acciones:

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010 el capital social de Ingevec S.A. asciende a M\$ 11.195.067 y M\$ 3.592.741 respectivamente y está representado por 630.000.000 de acciones y 45.000.000 de acciones, respectivamente.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 17 de marzo de 2011, se acordó, entre otras materias: (i) modificar los estatutos de la sociedad en orden a eliminar las series de acciones; (ii) acordar el canje de las 45.000.000 de acciones en que se encontraba dividido el capital social por 630.000.000 de acciones; y (iii) aumentar el capital de la sociedad mediante la capitalización de utilidades acumuladas por igual cantidad que provienen del saldo de la cuenta de utilidades acumuladas y de la cuenta otras reservas. Se acuerda aumentar el capital de la sociedad en la suma de \$ 7.602.326.432, mediante la capitalización del fondo de utilidades acumuladas y reservas, por igual monto, sin emisión de nuevas acciones.

En junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2011, se acordó, entre otras materias: (i) inscribir a la sociedad y sus acciones en el registro de valores que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, sometiéndose a las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas, con el objeto de hacer la oferta pública de sus acciones; (ii) aumentar el capital de la sociedad; (iii) aumentar el número de miembros del directorio de la sociedad; (iv) modificar los estatutos de la sociedad para adecuarlos a las normas aplicables a las sociedades anónimas abiertas; y (v) fijar un texto refundido de sus estatutos sociales.

b) Dividendos:

La política de distribución de dividendos ha consistido en repartir un porcentaje equivalente al menos al 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. El monto provisionado para el año 2011 es M\$ 746.498.

Los años 2011 y 2010 se pagaron dividendos por un monto ascendente a M\$ 1.317.528 y M\$ 917.225 respectivamente.

c) Gestión de Capital:

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

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

22. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

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

a) Ingresos del ejercicio por contratos de construcción

Detalle	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción	93.803.965	53.311.120
Margen bruto neto de ajustes de consolidación	6.283.025	5.525.503

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

La sociedad incluye la provisión de los gastos de postventa relacionados con el Negocio Inmobiliario en rubro de provisiones, en el ítem Otros Gastos Obras, ver nota N°19.

Para garantizar obligaciones de contratos de construcción, la sociedad ha otorgado Boletas de Garantía Bancaria a favor de sus clientes, ver detalle en Nota N°28.b).

b) Importes adeudados por clientes bajo contratos de construcción

Importes bajo contratos de construcción	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Anticipos recibidos	13.928.624	11.207.143
Retenciones en contratos de construcción	3.533.364	2.329.810
Importe debido por clientes	13.898.239	14.457.309
Importe debido a clientes	2.322.435	2.545.272
Total	33.682.662	30.539.534

c) La sociedad celebra contratos de asociación con otras entidades, cuyo objeto es la administración y ejecución de contratos de construcción, con el fin de repartirse entre las sociedades comparecientes las utilidades o soportar las pérdidas resultantes en partes iguales.

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle del rubro ingresos de actividades ordinarias por los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

a) Ingresos del ejercicio por contratos de construcción

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción	93.803.965	53.311.120
Ingresos ordinarios de ventas inmobiliarias	9.334.518	10.085.350
Otros ingresos ordinarios	2.483.185	1.040.849
Total	105.621.668	64.437.319

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

24. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

El siguiente es el detalle de los gastos de depreciación y amortización reconocidos para los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Depreciación	(338.611)	(328.954)
Amortización	(15.111)	(2.017)
Total	(353.722)	(330.971)

25. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL

El siguiente es el detalle de los costos y gastos del personal reconocidos para los periodos de doce meses al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente.

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Sueldos y salarios	24.216.300	13.471.595
Total	24.216.300	13.471.595

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Cifras expresadas en miles de pesos)

26. RESULTADO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

A continuación se presenta la conciliación entre el impuesto sobre la renta que resultaría de aplicar el tipo impositivo general vigente al "Resultado antes de Impuestos" y el gasto registrado por el citado impuesto en el Estado de Resultados correspondiente a los periodos de doce meses terminado al 31 de diciembre 2011 y 2010.

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Gasto por impuesto a las ganancias:		
Gasto por impuesto corriente	(793.397)	(586.270)
Gasto por impuesto relativo a la creación y reversión de diferencias temporarias	99.076	33.041
Otros (gasto/ingresos)	267.043	-
Gasto por impuesto a las ganancias	(427.278)	(553.229)
Conciliación tasa efectiva:		
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	(583.182)	(522.912)
Efecto impositivo de ingresos no imponibles	89.723	22.163
Efecto impositivo de gastos no deducibles	(17.272)	(52.480)
Corrección monetaria tributaria (inversión y patrimonio)	83.452	
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(427.278)	(553.229)

27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

- Construcción: Abarca principalmente inversión en construcción de todo tipo de infraestructura.
- Inmobiliario: Abarca el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Otros servicios.

	Segmentos			Total M\$
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Otros servicios M\$	
Diciembre 2011:				
Activos Corrientes	16.184.372	20.738.722	1.011.279	37.934.372
Activos No Corrientes	1.105.865	6.585.781	999.427	8.691.072
Total Activos	17.290.236	27.324.502	2.010.706	46.625.444
Pasivos Corrientes	18.206.017	9.285.066	912.811	28.403.894
Pasivos No Corrientes	323.080	4.618.404	342.010	5.283.494
Total Pasivos	18.529.097	13.903.470	1.254.821	33.687.388

	Segmentos			
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Otros servicios M\$	Total M\$

Diciembre 2010

Activos Corrientes	12.064.637	15.420.990	1.424.619	28.910.246
Activos No Corrientes	3.486.288	2.262.644	858.432	6.607.364
Total Activos	15.550.925	17.683.634	2.283.051	35.517.610
Pasivos Corrientes	10.873.441	9.257.085	657.911	20.788.437
Pasivos No Corrientes	131.669	308.960	198.515	639.144
Total Pasivos	11.005.110	9.566.045	856.426	21.427.581

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

	Segmentos			
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Otros servicios M\$	Total M\$

Diciembre 2011

Ingresos de act. ordinarias	93.803.965	9.334.518	2.483.185	105.621.668
Costo de ventas	(87.520.940)	(7.884.069)	(1.786.187)	(97.191.196)
Ganancia Bruta	6.283.025	1.450.449	696.998	8.430.472
Gastos de Administración	(3.787.091)	(1.089.141)	(446.572)	(5.322.804)

	Segmentos			
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Otros servicios M\$	Total M\$

Diciembre 2010

Ingresos de act. ordinarias	53.311.120	10.085.350	1.040.849	64.437.319
Costo de ventas	(47.785.617)	(9.551.521)	(421.107)	(57.758.245)
Ganancia Bruta	5.525.503	533.829	619.742	6.679.074
Gastos de Administración	(2.783.224)	(1.186.959)	(156.164)	(4.126.347)

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Cifras expresadas en miles de pesos)

28. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS

28.1 Juicios Civiles

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

- Materia: Indemnización de perjuicios (Ley General de Urbanismo y Construcción).
- Tribunal: 1° Juzgado Civil de Santiago.
- Rol: C-9.551-2010.
- Cuantía: \$193.853.758 aproximadamente.
- Fecha demanda: 18 de junio de 2010.
- Estado procesal: Se citó a las partes a oír sentencia.

28.1.B Gajardo con Constructora Ingevec S.A.

- Materia: Medida prejudicial probatoria.
- Tribunal: 3° Juzgado Civil de Concepción.
- Rol: C-7261-2011.
- Cuantía: Indeterminada.
- Fecha demanda: 9 de agosto de 2011.
- Estado procesal: El día 14 de diciembre de 2011 se cumplió la diligencia de exhibición de documentos ordenada por el tribunal.

28.2 Juicios Laborales Constructora Ingevec S.A.

28.2.A Repol, Eduardo con Lilonka González y Constructora Ingevec.

- Materia: Demanda por lucro cesante y prestaciones laborales.
- Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- Rol: O-3133-2011
- Cuantía: \$14.317.334 más el pago de cotizaciones de salud y AFC, más reajustes intereses y costas.
- Fecha demanda: 23 de diciembre de 2011.
- Estado procesal: Terminada en primera instancia por declaración de caducidad de la demanda con fecha 9 de enero de 2012. Pendiente recurso de apelación interpuesto por el demandante.

28.2.B Godoy, Esteban con Espinoza y Constructora Ingevec.

- Materia: Accidente del trabajo.
- Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- Rol: O-3671-2011
- Cuantía: \$100.124.000 más reajustes intereses y costas.
- Fecha demanda: 10 de noviembre de 2011.
- Estado procesal: Se logra avenimiento por \$ 7.500.000.-, de los cuales \$ 4.000.000.- paga Constructora Ingevec (seguro comprometido) y 3.500.000.- al demandado principal. El Avenimiento ya se tuvo por aprobado por parte del tribunal.

28.2.C Herrera, Mario con Constructora Ingevec.

- Materia: Accidente del trabajo.
- Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- Rol: O-3905-2011
- Cuantía: \$100.000.000 más reajustes intereses y costas.
- Fecha demanda: 30 de noviembre de 2011.
- Estado procesal: El avenimiento por \$ 4.000.000.- (Seguros comprometidos) ya se tuvo por aprobado por parte del tribunal.

28.3 Otros juicios

28.3.1 Constructora Ingevec S.A. con Ilustre Municipalidad de Lampa.

- a. Materia: Reclamación conforme al Capítulo V de Ley 19.886.
- b. Tribunal: Tribunal de Contratación Pública.
- c. Rol: 30-2010.
- d. Cuantía: No aplica.
- e. Fecha demanda: 10 de marzo de 2010.
- f. Estado procesal: Con fecha 20 de mayo de 2011 se dictó sentencia favorable de primera instancia. La I. Municipalidad de Lampa interpuso recurso de reclamación en contra de la sentencia. La causa se encuentra en acuerdo.

28.3.2 Roberto González con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Recurso de Protección.
- b. Tribunal: Corte de Apelaciones de Rancagua.
- c. Rol: 1299-2011.
- d. Cuantía: No aplica.
- e. Fecha demanda: 2 de diciembre de 2011.
- f. Estado procesal: Con fecha 29 de diciembre de 2011 la Corte de Apelaciones de Rancagua rechazó el recurso. Hemos solicitado se certifique que la sentencia se encuentra firme y ejecutoriada.

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

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

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

28.4.1 Garantías otorgadas

- Constructora INGEVEC

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2011 M\$
BBVA	1.840.458
BCI	2.361.435
BICE	5.113.897
Corpbanca	1.683.360
Banco de Chile	5.060.560
Banco Estado	4.755.987
Banco Santander	2.449.931
Scotiabank	3.627.478
Security	4.075.363
Total	30.968.469

Póliza de seguro garantía Entidad Financiera	31.12.2011 M\$
Mapfre Seguros	3.427.881
Total	3.427.881

- Consorcio DLP INGEVEC

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2011 M\$
Banco de Chile	2.036.649
Total	2.036.649

- Instalaciones Profesionales SpA

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2011 M\$
Banco de Chile	18.709
Banco Security	202.713
Total	221.422

- Progesta FIP SpA

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

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2011 M\$
Banco Corpbanca	64.774
Banco de Chile	64.000
Banco Scotiabank	83.000
Total	211.774

28.4.2 Garantías otorgadas mediante hipotecas

- Progesta FIP SpA

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

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

Progesta Fondo de Inversión Privado

Proyecto San Nicolás	-	Banco Estado
Proyecto Salesianos	-	CorpBanca
Proyecto Macul	-	CorpBanca
Proyecto Chillán	-	CorpBanca
Proyecto Santa María	-	Scotiabank (Ex Desarrollo)

Inmobiliaria Inicia Linares SpA

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

Inmobiliaria Inicia Curicó SpA

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

Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA

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

Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA

Proyecto Rancagua	-	Scotiabank (Ex Desarrollo)
-------------------	---	----------------------------

INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2010
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA

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

Colón 5001 Fondo de Inversión Privado

Proyecto Colón 5001	-	Banco de Chile
---------------------	---	----------------

Portales Fondo de Inversión Privado

Proyecto Parque Portales	-	Banco Santander
--------------------------	---	-----------------

28.4.3 Garantías recibidas**- Constructora Ingevec S.A.**

La Sociedad ha recibido boletas y/o letras en garantía por un monto de M\$ 5.019.025 (M\$ 5.002.538 en junio de 2011) para garantizar anticipos de obras en ejecución y otros.

- Consorcio DLP Ingevec S.A.

La Sociedad ha recibido boletas y/o letras en garantía en garantía por un monto de M\$ 78.124 (M\$25.461 en junio de 2011) para garantizar anticipos de obras en ejecución y otros.

28.4.4 Otros compromisos

- Al 31 de Diciembre de 2011 existe una promesa de compraventa de terreno en Linares, VII región de superficie de 25.400 m². Esta promesa fue firmada el 22 de junio de 2011 por Progesta Fondo de Inversión Privado con Riquelme Jorquera, Pedro y Otros. El monto asciende a UF 26.779,36.

- Al 31 de Diciembre de 2011 existe una promesa de compraventa de terreno en San Nicolás de superficie de 6.750 m². Esta promesa fue firmada el 09 de noviembre de 2011 por Progesta Inmobiliaria SpA con Industria Nacional de Etiquetas Ltda. El monto asciende a UF 74.250.

- Al 31 de Diciembre de 2011 existe una promesa de compraventa de terreno en Rancagua, VI Región de superficie de 10.000 m². Esta promesa fue firmada el 22 de junio de 2011 por Progesta Inmobiliaria Spa con Sociedad de Inversión e Inmobiliaria San Gabriel Limitada. El monto de la promesa asciende a UF 16.750.

29. MEDIO AMBIENTE

Al 31 de diciembre de 2011 la sociedad no ha incurrido en inversiones o gastos asociados a este concepto.

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

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

30. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores entre el 31 de diciembre y la fecha de emisión de los Estados Financieros.

INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA DE FILIALES

En cumplimiento con la Norma de Caracter General N° 283 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, se presenta a continuación información resumida de las principales partidas de los Estados de Situación Financiera Consolidados, Estados de Resultados Consolidados, Estados de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo Consolidado Indirecto, de las Filiales de Ingevec S.A.

Constructora Ingevec S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	847.247	302.569
Otros activos financieros, corrientes	61.757	2.881.814
Otros activos no financieros, corrientes	81.768	816.046
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14.263.298	9.666.974
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.675.422	629.895
Inventarios	15.673.849	13.065.606
Activos por impuestos, corrientes	1.225.126	574.465
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	33.828.467	27.937.369
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta		
Total activos corrientes	33.828.467	27.937.369
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Otros activos financieros, no corrientes	2.703.691	2.688.152
Otros activos no financieros, no corrientes	89.161	32.709
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.898.143	1.428.230
Activos intangibles distintos de la plusvalía	804.879	755.446
Plusvalía	1.331.863	339.541
Propiedad, planta y equipo	373.945	146.432
Activos por impuestos diferidos	134.054	86.075
Total activos no corrientes	7.335.736	5.476.585
TOTAL ACTIVOS	41.164.203	33.413.954

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
PASIVOS CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, corrientes	12.597.645	7.561.294
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.856.193	7.330.333
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.898.687	-
Otras provisiones, corrientes	937.493	1.977.380
Pasivos por impuestos, corrientes	890.030	1.113.079
Otros pasivos no financieros, corrientes	2.443.762	2.447.047
Total pasivos corrientes	26.623.810	20.429.133
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	308.960
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.355.994	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	681.304	-
Otras provisiones no corrientes	15.557	2.422
Pasivos por impuestos diferidos	129.248	129.247
Total pasivos no corrientes	2.182.103	440.629
Total pasivos	28.805.913	20.869.762
PATRIMONIO		
Capital emitido	1.894.235	1.894.235
Otras reservas		
Ganancias (pérdidas) acumuladas	8.324.029	7.927.154
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.218.264	8.923.173
Participaciones no controladoras	2.140.026	3.621.019
Patrimonio total	12.358.290	12.544.192
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	41.164.202	33.413.954

Constructora Ingevec S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	103.158.212	62.966.587
Costo de ventas	(95.405.009)	(57.024.551)
Ganancia Bruta	7.753.203	5.942.036
Otros ingresos, por función	651.160	592.653
Gastos de administración y ventas	(4.669.445)	(3.741.896)
Otros gastos, por función	(299.932)	(147.068)
Otras ganancias (pérdidas)	(72.425)	-
Ingresos financieros	68.078	1.030
Costos financieros	(555.972)	(539.226)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	17.929	(61.130)
Resultados por unidades de reajuste	58.020	479.355
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	2.950.616	2.525.754
Gasto por impuesto a las ganancias	(455.821)	(506.113)
GANANCIA	2.494.795	2.019.641
GANANCIA ATRIBUIBLE A:		
Los propietarios de la controladora	2.390.266	2.092.890
Participaciones no controladoras	104.529	(73.249)
TOTAL GANANCIA	2.494.795	2.019.641

Constructora Ingevec S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio		Patrimonio total
				atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2011	1.894.235	-	7.028.937	8.923.172	3.621.019	12.544.191
Dividendos	-	-	(1.219.129)	(1.219.129)	-	(1.219.129)
Ganancia del ejercicio	-	-	2.390.266	2.390.266	104.529	2.494.795
Otro incremento (disminución)	-	-	123.955	123.955	(1.585.522)	(1.461.567)
Total cambios en el patrimonio	-	-	1.295.092	1.295.092	(1.480.993)	(185.901)
Saldo Final al 31.12.2011	1.894.235		8.324.029	10.218.264	2.140.026	12.358.290
Saldo inicial al 01/01/2010	1.894.235	-	7.346.836	9.241.071	-	9.241.071
Dividendos	-	-	(2.410.789)	(2.410.789)	-	(2.410.789)
Ganancia del ejercicio	-	-	2.092.890	2.092.890	(73.249)	2.019.641
Otro incremento (disminución)	-	-	-	-	3.694.268	3.694.268
Total cambios en el patrimonio	-	-	(317.899)	(317.899)	3.621.019	3.303.120
Saldo Final al 31.12.2010	1.894.235		7.028.937	8.923.172	3.621.019	12.544.191

Constructora Ingevec S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO INDIRECTO

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia	2.494.795	2.019.641
Ajustes por conciliación de ganancias:		
Ajustes por gastos por impuesto a las ganancias	455.821	506.113
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	(2.608.243)	5.125.237
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(5.667.063)	(761.287)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar	(415.548)	(407.817)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	2.424.547	820.742
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar	1.132.946	151.472
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	88.521	66.319
Ajustes por provisiones	(1.026.752)	(139.761)
Ajustes por pérdida (ganancia) de inversión en asociadas	(17.939)	61.130
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(40.286)	(382.792)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	(3.179.200)	5.039.356
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	(339.542)
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(2.919.377)	(317.357)
Compras de propiedad, planta y equipos	(308.146)	-
Importes procedentes de compra de activos intangibles	(58.223)	(371.139)
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.820.057	(2.616.959)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(465.689)	(3.644.997)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	11.564.928	-
Pagos de préstamos	(6.837.537)	(2.737.169)
Préstamos de entidades relacionadas	681.304	-
Dividendos pagados	(1.219.129)	(917.225)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	4.189.566	(3.654.394)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	544.678	240.394
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	302.569	542.963
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	847.247	302.569

Asesorías y Gestión Ingevec SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	154.937	151.593
Otros activos financieros, corrientes	983	3.543
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	361.745	166.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	305.882	158.150
Inventarios	164.832	3.497
Activos por impuestos, corrientes	103.655	35.571
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	1.092.034	518.665
Total activos corrientes	1.092.034	518.665
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Otros activos no financieros, no corrientes	4.090	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	3.462	3.408
Activos intangibles distintos de la plusvalía	25.278	31.599
Propiedad, planta y equipo	876.436	747.154
Activos por impuestos diferidos	93.623	72.254
Total activos no corrientes	1.002.889	854.414
TOTAL ACTIVOS	2.094.923	1.373.079

Asesorías y Gestión Ingevec SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
PASIVOS CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, corrientes	167.100	259.360
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	510.029	112.203
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	21.850	-
Otras provisiones, corrientes	39.479	20.450
Pasivos por impuestos, corrientes	104.711	23.520
Otros pasivos no financieros, corrientes	52.555	98.226
Total pasivos corrientes	895.723	513.758
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	239.197	63.958
Pasivos por impuestos diferidos	102.813	134.557
Total pasivos no corrientes	342.010	198.515
Total pasivos	1.237.733	712.273
PATRIMONIO		
Capital emitido	577.805	577.805
Ganancias (pérdidas) acumuladas	279.313	82.951
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	857.118	660.756
Participaciones no controladoras	72	50
Patrimonio total	857.189	660.806
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	2.094.923	1.373.079

Asesorías y Gestión Ingevec SpA

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	2.483.185	1.040.850
Costo de ventas	(1.786.187)	(697.195)
Ganancia Bruta	696.998	343.655
Otros ingresos, por función	31.868	1.666
Gastos de administración y ventas	(361.858)	(91.432)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	(3.317)	12.506
Ingresos financieros	521	481
Costos financieros	(30.378)	(19.220)
Resultados por unidades de reajuste	-	3.477
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	333.834	251.133
Gasto por impuesto a las ganancias	(39.036)	(59.645)
GANANCIA	294.798	191.488
GANANCIA ATRIBUIBLE A:		
Los propietarios de la controladora	294.762	191.468
Participaciones no controladoras	36	20
TOTAL GANANCIA	294.798	191.488

Asesorías y Gestión Ingevec SpA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2011	577.805	-	82.951	660.756	50	660.806
Dividendos	-	-	(98.400)	(98.400)	-	(98.400)
Ganancia del ejercicio	-	-	294.762	294.762	36	294.798
Otro incremento (disminución)	-	-	-	-	(14)	(14)
Total cambios en el patrimonio	-	-	196.362	196.362	22	196.384
Saldo Final al 31.12.2011	577.805	-	279.313	857.118	72	857.190
Saldo inicial al 01.01.2010	240.230	(117.774)	287.515	409.971	41	410.012
Dividendos	-	-	(108.517)	(108.517)	-	(108.517)
Emisión de patrimonio	337.575	-	(169.741)	167.834	-	167.834
Ganancia del ejercicio	-	-	191.468	191.468	20	191.488
Otro incremento (disminución)	-	117.774	(117.774)	-	(11)	(11)
Total cambios en el patrimonio	577.805	117.774	82.951	250.785	9	250.794
Saldo Final al 31.12.2010	577.805	-	82.951	660.756	50	660.806

Asesorías y Gestión Ingevec SpA

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO INDIRECTO

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia	294.798	191.488
Ajustes por conciliación de ganancias:		
Ajustes por gastos por impuesto a las ganancias	39.036	59.645
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	(161.336)	(3.497)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(388.836)	12.874
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar	(128.490)	(202.589)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	397.826	99.479
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar	71.297	(36.696)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	265.202	229.584
Ajustes por provisiones	19.029	19.758
Ajustes por pérdida (ganancia) de inversión en asociadas	3.317	(12.506)
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	-	44.168
Otras entradas (salidas) de efectivo	(7.476)	79.585
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	404.368	481.294
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compras de propiedad, planta y equipos	(388.163)	(84.452)
Compras de activos intangibles	-	(31.599)
Compras de otros activos a largo plazo	-	10.587
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.560	(3.543)
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(385.603)	(109.007)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	167.823
Pago de préstamos	-	(359.490)
Dividendos pagados	(98.400)	(108.517)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	82.979	-
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	(15.421)	(300.184)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	3.344	72.103
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	151.593	79.490
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	154.937	151.593

Inversiones y Rentas Ingevec SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.224	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	79.748	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	61.350	106.349
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	144.322	106.349
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	438.619	386.696
Total activos corrientes	582.941	493.045
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Otros activos financieros, no corrientes	314.945	303.070
Propiedad, planta y equipo	903	-
Activos por impuestos diferidos	40.061	-
Total activos no corrientes	355.909	303.070
TOTAL ACTIVOS	938.850	796.115

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14.545	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	210.801	-
Otras provisiones, corrientes	90	-
Pasivos por impuestos, corrientes	20.227	-
Total pasivos corrientes	245.664	-
PATRIMONIO		
Capital emitido	614.177	614.177
Ganancias (pérdidas) acumuladas	79.010	181.938
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	693.187	796.115
Participaciones no controladoras	-	-
Patrimonio total	693.187	796.115
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	938.850	796.115

Inversiones y Rentas Ingevec SpA

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	-	-
Ganancia Bruta	-	-
Otros ingresos, por función	51.923	241.887
Gastos de administración y ventas	(206.788)	-
Otros gastos, por función	-	(59.949)
Resultados por unidades de reajuste	11.875	-
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	(142.990)	181.938
Gasto por impuesto a las ganancias	40.061	-
GANANCIA	(102.928)	181.938
GANANCIA ATRIBUIBLE A:		
Los propietarios de la controladora	(102.928)	181.938
Participaciones no controladoras	-	-
TOTAL GANANCIA	(102.928)	181.938

Inversiones y Rentas Ingevec SpA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2011	614.177	-	181.938	796.115	-	796.115
Ganancia (perdida) del ejercicio	-	-	(102.928)	(102.928)	-	(102.928)
Total cambios en el patrimonio	-	-	(102.928)	(102.928)	-	(102.928)
Saldo Final al 31.12.2011	614.177	-	79.010	693.187	-	693.187
Saldo inicial al 26/11/2010	614.177	-	0	614.177	-	614.177
Ganancia (perdida) del ejercicio	-	-	181.938	181.938	-	181.938
Total cambios en el patrimonio	-	-	181.938	181.938	-	181.938
Saldo Final al 31.12.2010	614.177	-	181.938	796.115	-	796.115

Inversiones y Rentas Ingevec SpA

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO INDIRECTO

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia (Pérdida)	(102.928)	181.938
Ajustes por conciliación de ganancias:	-	-
Ajustes por gastos por impuesto a las ganancias	(40.061)	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	-	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(79.748)	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar	21.262	-
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	14.545	-
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar	231.029	-
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	751	-
Ajustes por provisiones	90	-
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	(40.061)	-
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	4.879	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(405.638)
Compras de propiedad, planta y equipos	(1.655)	-
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de inversión	(1.655)	(405.638)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	(390.477)
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	614.177
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de financiación	-	223.700
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	3.224	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	-	-
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	3.224	-

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los abajo firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información proporcionada en la presente memoria anual, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 283 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Francisco Vial Bezanilla
Presidente
RUT 6.400.466-2

Ricardo Alberto Balocchi Huerta
Director
RUT 7.068.597-3

José Antonio Bustamante Bezanilla
Director
RUT 6.598.958-1

Aldo Marcelo Balocchi Huerta
Director
RUT 9.408.764-3

Gonzalo Sierralta Orezza
Director
RUT 7.421.632-3

Enrique Dibarrart Urzúa
Director
RUT 8.620.355-3

Enrique Besa Jocelyn-Holt
Gerente General
RUT 6.065.748-3

The logo for Ingevec Empresas. The word "ingeverc" is written in a bold, lowercase sans-serif font, with the letter "i" in blue and the remaining letters in dark grey. Below it, the word "EMPRESAS" is written in a smaller, all-caps, spaced-out sans-serif font in dark grey. The background features a large, curved grey shape that transitions into a solid blue shape at the bottom right.

ingeverc
EMPRESAS