

**ingevec**  
EMPRESAS



**2012**  
MEMORIA ANUAL

# CONTENIDOS

<b>1- Carta del Presidente</b>	04
<b>2- Proyectos Destacados</b>	06
<b>3- Resumen Ejecutivo</b>	10
<b>4- Reseña Histórica</b>	12
<b>5- ¿Quiénes Somos?</b>	14
Identificación de la Sociedad	16
Administración	18
Gobierno Corporativo	20
Propiedad y Control	20
Títulos Accionarios	24
Política de Dividendos	26
Administración y Personal	27
Remuneraciones del Directorio y Administración	29
Plan de Incentivos	29
<b>6. Actividades y Negocios</b>	30
La Industria	32
Área Ingeniería y Construcción	35
Área Inmobiliaria	42
<b>7. Factores de Riesgo</b>	46
<b>8. Capital Humano</b>	52
Principales Programas Sociales y RSE	56
<b>9. Seguridad</b>	58
<b>10. Políticas de Inversión y Financiamiento</b>	62
<b>11. Hechos Esenciales Relevantes Año 2012</b>	66
<b>12. Información sobre Filiales y Coligadas</b>	70
Malla General Ingevec	74
<b>13. Estados Financieros</b>	76
Informe de los Auditores Independientes	78
Estados Financieros Consolidados	80
Análisis Razonado	167
Estados Financieros Constructora Ingevec S.A.	186
Declaración de Responsabilidad	193



## 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 2012.

En este período, Ingevec enfrentó uno de los desafíos más importantes de su historia al abrirse a la Bolsa de Comercio de Santiago con el objetivo de financiar parte de su importante plan de expansión a nivel nacional. Fue un proceso sumamente exitoso, con una demanda por las acciones que superó en ocho veces la oferta. La apertura consolidó a la empresa como una de las más importantes del sector construcción e inmobiliario del país, incorporándose al selecto grupo de Compañías que se transan en el mercado bursátil nacional.

Otro punto a destacar fue el proceso de consolidación del gobierno corporativo de Ingevec. Los socios fundadores de la Compañía nos incorporamos de manera activa en el directorio de la matriz y de las filiales, permitiendo que nuestras funciones en la gestión fueran asumidas por ejecutivos de una valiosa trayectoria en Ingevec. En ese contexto, socios de la empresa ejercen ahora los cargos claves de la administración: Enrique Dibarrart en la Gerencia General de Constructora Ingevec; Gonzalo Sierralta en la Gerencia de Construcción; Aldo Balocchi en la Gerencia Comercial de la misma filial; y Ricardo Balocchi en la Gerencia General de Inmobiliaria Ingevec.

En el marco de este proceso, se realizaron también cambios en la presidencia de la Compañía, así como en la gerencia general de la matriz, la que fue asumida por Rodrigo González, quien cuenta con más de 11 años de trayectoria en la Empresa. En 2012, Ingevec continuó con la importante diversificación de sus negocios, mediante la construcción de distintos tipos de obras de construcción, y una oferta inmobiliaria para distintos segmentos de la población. Asimismo, amplió su presencia en regiones tanto en obras de construcción como de desarrollo inmobiliario, enmarcados en el plan de expansión que fue anunciado a principios de año, el cual involucra inversiones por US\$280 millones en el período 2012-2015.

En el área de Ingeniería y Construcción (I&C), fue un año en el que contribuimos al desarrollo del país con la ejecución de importantes obras, entre las que destacan: la finalización y entrega de los proyectos Edificio Ejército Bicentenario y de la Facultad de Química y Farmacia de la Universidad de Chile en Santiago, y la adjudicación e inicio de la construcción del Teatro Regional de Rancagua.

Adicionalmente, se abarcó una mayor cantidad de proyectos de infraestructura pública y privada, y continuamos nuestra diversificación dentro de nuestra especialidad de edificación. De esta forma, alcanzamos un promedio de 43 obras de construcción de forma simultánea.

Como parte de la estrategia de diversificación, Ingevec logró ser parte del crecimiento de la construcción en las regiones del país lo que se tradujo en un aumento de las ventas de un 19% con respecto al año anterior. Si bien el sector de la construcción enfrentó un gran dinamismo, se apreció también un gran desafío ante la escasez de mano de obra y el aumento en los plazos de ejecución de las obras, lo que afectó fuertemente los márgenes de esta unidad de negocios. Frente a esta situación, hemos reforzado tanto nuestros equipos como nuestros procesos administrativos y constructivos, en donde se destaca la introducción de elementos prefabricados con el fin de mejorar la productividad en nuestras obras.

En el área inmobiliaria, este año se mantuvieron los buenos resultados del período anterior, mientras que se ha continuado con la estrategia de diversificación de los proyectos. Esta diversificación se ve reflejada en que un 31% de nuestro *backlog* de proyectos inmobiliarios se concentra en el norte de país, un 31% en la zona sur y un 38% se encuentra en el centro del país. Estos proyectos se desarrollan tanto en forma directa como por medio de socios estratégicos, lo que nos permite colaborar con socios expertos en sus respectivos mercados objetivos.

Específicamente, hemos expandido nuestra presencia en la zona norte del país, aprovechando la fuerte demanda existente en ciudades como Antofagasta, Calama o Copiapó, producto del repunte de la minería en la región. Además, hemos continuado con el desarrollo residencial en la Región Metropolitana, en donde tenemos presencia en comunas como San Miguel, Macul y Ñuñoa.

A través de Inmobiliaria Inicia, hemos desarrollado proyectos dirigidos a los sectores emergentes y de clase media. Este año comenzó la entrega de los condominios residenciales en las ciudades de Chillán y Curicó, que aportaron a la reconstrucción del terremoto con obras de calidad. Junto a ello, se inició la construcción de un condominio en la ciudad de San Felipe. Adicionalmente contamos con terrenos para el desarrollo de estos proyectos en ciudades como La Serena, Rancagua, Linares, Los Ángeles y Temuco.

Respecto a los proyectos comerciales, se terminó de construir el edificio de oficinas San Andrés en Concepción y se iniciaron las obras del proyecto Santa Ana, en Santiago Centro. Ambos están destinados al arriendo de oficinas, locales comerciales y estacionamientos.

Adicionalmente, iniciamos la construcción de dos hoteles en Copiapó en conjunto con un importante socio estratégico internacional, grupo Accor, que se encargará de la operación de ambos.

Es importante adelantar que está contemplado, junto al grupo Accor, el desarrollo de otros proyectos hoteleros en ciudades del norte del país, aprovechando la necesidad de una oferta competitiva que cubra la demanda de las empresas mineras en dicha zona.

Junto a ello, miramos de forma positiva el desarrollo del área de servicios para la construcción. En especial Volksbath, que ha innovado al incorporar la tecnología de baños modulares. Desde su llegada ha ido consolidándose en el mercado, y en 2012 concretó más de 3.000 unidades vendidas. En tanto, Inpro, especialista en instalaciones sanitarias y de climatización, también ha ampliado su oferta a terceros, entregando soluciones de calidad en un mercado competitivo y exigente.

En relación a nuestro principal activo, nuestros trabajadores; hemos continuado con las políticas de desarrollo integral, enfocados en el bienestar de todo nuestro equipo. Este año 2012 nuestro equipo estuvo formado por más de 6.600 personas a lo largo de todo el país, entre ellos más de 600 profesionales y técnicos.

Este año, continuamos por el camino de crecimiento registrado en 2011. Tuvimos en aumento en la cantidad de obras en ejecución simultánea, y nuestro *backlog* de contratos por ejecutar alcanza los US\$500 millones.

Al término del ejercicio, las utilidades consolidadas de Ingevec alcanzaron los \$1.848 millones. Para 2013, gracias a nuestro comprometido equipo humano, estamos seguros de que retomaremos los rendimientos que hemos establecido como metas, avanzando en nuestra estrategia de diversificación dentro de nuestra especialidad.

Confiamos en seguir enfrentando los nuevos desafíos que se vienen con creatividad, innovación y compromiso con nuestros clientes.

Enrique Besa J-H.  
Presidente del Directorio  
Ingevec S.A.

Proyecto Edificio Arturo Prat, Santiago.



Proyecto Edificio Naviera Las Cortes.





# Proyectos Destacados



*Proyecto Edificio Corporativo Conpax, Huechuraba.*



Proyecto Facultad de Química y Farmacia  
Universidad de Chile  
Independencia



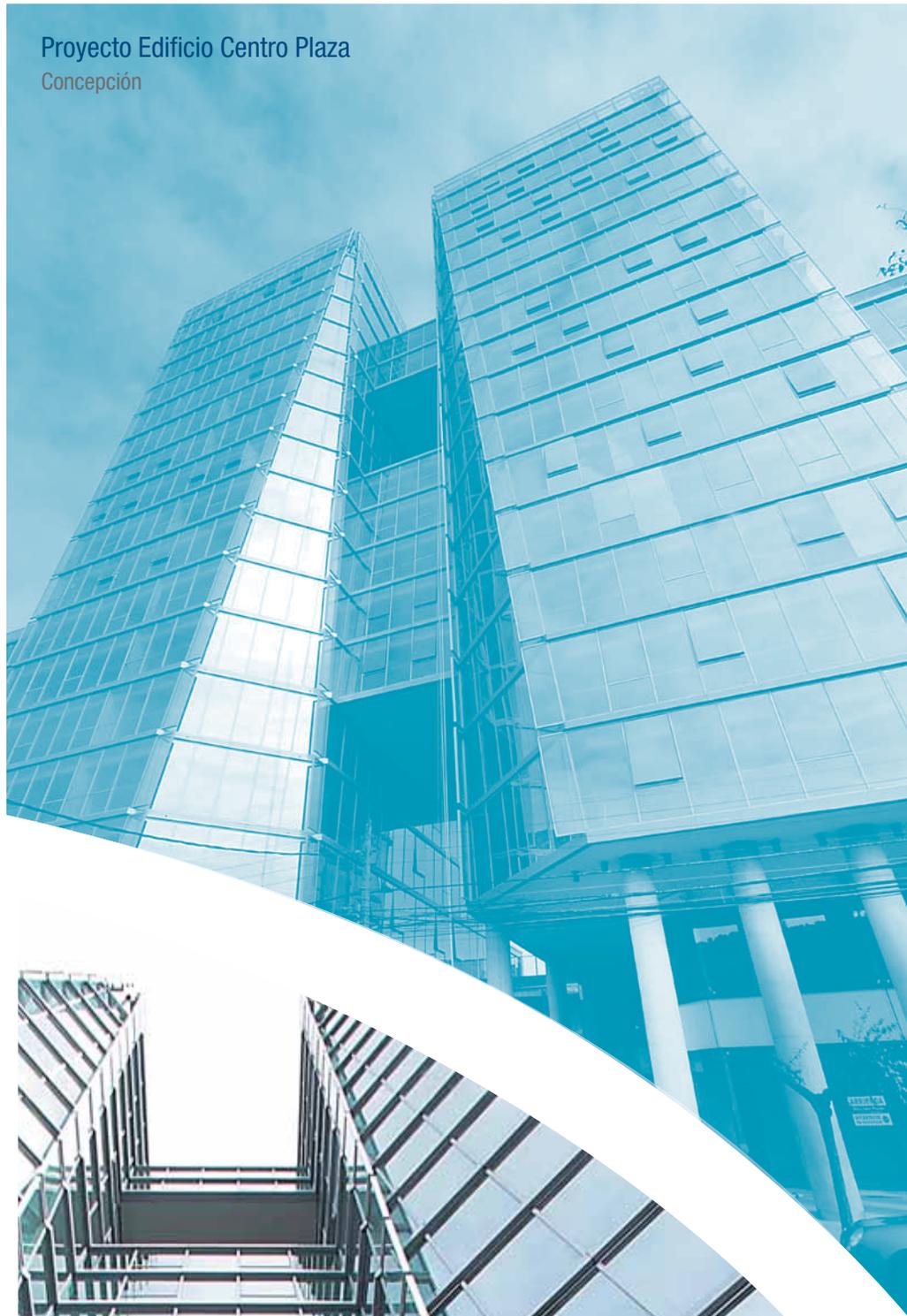
Proyecto Conjunto Habitacional La Vara  
Fondo Solidario de Vivienda  
San Bernardo



# Proyectos Destacados



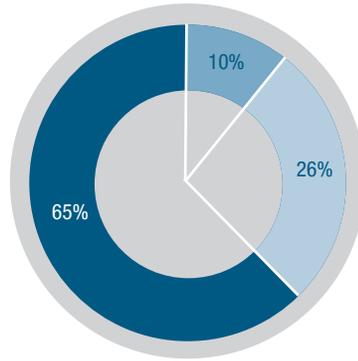
Proyecto Edificio Centro Plaza  
Concepción



# Resumen Ejecutivo

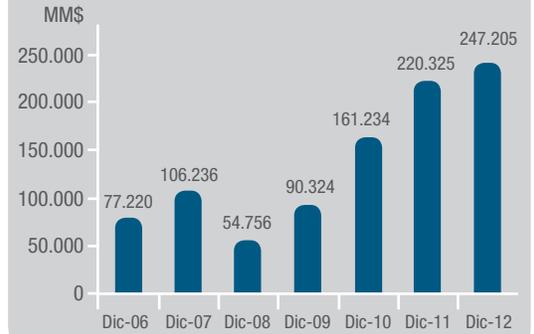
Proyecto Edificio San Andrés, Concepción.

## Capital humano

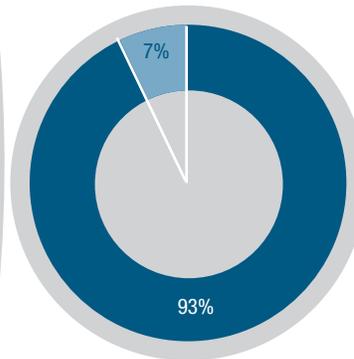


- Profesionales de obra
- Plana ejecutiva
- Profesionales de oficina

## Backlog construcción



## Ventas por unidad de negocio



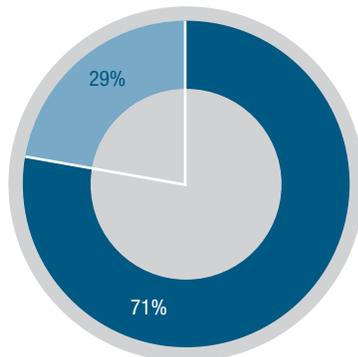
- I&C
- Inmob.

## Utilidad y margen



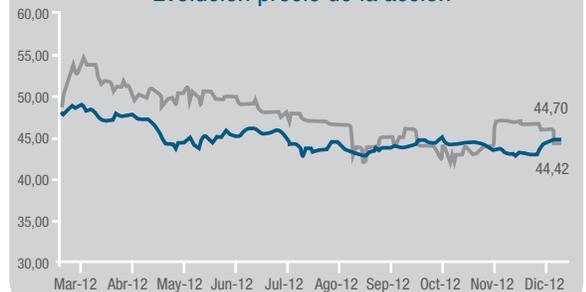
- Utilidad
- Margen de Utilidad

## Distribución sociedad



- Grupo Controlador
- Free Float

## Evolución precio de la acción



- Ingevec S.A.
- IPSA (precio Ingevec)

**634**  
Profesionales  
y Técnicos

**43**  
Obras de Construcción  
en ejecución  
simultánea

**45**  
Proyectos  
Inmobiliarios  
en desarrollo

**6.221**  
Trabajadores





A lo largo de su historia Ingevec ha desarrollado más de 480 obras distribuidas en 10 regiones de Chile en los sectores comercial, industrial, habitacional y público.

Ingevec S.A. es fundada 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 de Chile, cuando gracias a una mentalidad visionaria, se detectó la oportunidad de poner en marcha un proyecto de largo plazo.

Desde sus comienzos, Constructora Ingevec se ha especializado 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 Capacitación Apoquindo Ltda., orientada a la capacitación de trabajadores, y Maquinaria 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 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 en el año 2011 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 dos unidades de negocios de Ingevec: Ingeniería y Construcción, que abarca los negocios de edificación y servicios de construcción, e Inmobiliario, que abarca el desarrollo Inmobiliario Habitacional y Comercial.

Con fecha 21 de marzo de 2012 Ingevec S.A. concreta con éxito un aumento de capital por medio de una apertura en la Bolsa de Comercio de Santiago. La Compañía colocó 260 millones de acciones, equivalentes al 28,9% de la propiedad, recaudando fondos para financiar el intensivo plan de crecimiento proyectado para los años futuros.

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

1983

Fundación.

2004

Se obtiene certificación norma ISO 9001:2000.

# Reseña Histórica

Proyecto Edificio Nevería, Las Condes

1991

Asociación con diversos fondos e inmobiliarias. Nace Progesta.

1997

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

2005

Nace línea de negocios de Servicios, Asesoría y Gestión SpA.

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.

2012

Ingevec S.A. concreta un aumento de capital por medio de una apertura en la Bolsa de Comercio de Santiago.



# Quiénes Somos





Proyecto Edificio Centro Plaza, Concepción.

# Identificación de la Sociedad

## Misión

Somos una empresa que presta servicios de construcción a terceros tanto del sector privado como público, a lo largo del territorio nacional.

Nuestro compromiso es satisfacer los requerimientos especificados por el mandante 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.

<b>Nombre o Razón Social</b>	: Ingevec S.A.
<b>RUT</b>	: 76.016.541-7
<b>Tipo de Sociedad</b>	: Sociedad Anónima Abierta
<b>Número de Inscripción SVS</b>	: 1077
<b>Documentos Constitutivos</b>	: 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.
<b>Dirección</b>	: Av. Cerro el Plomo 5.680, piso 14, Las Condes, Santiago, Chile.
<b>Código Postal</b>	: 7560742
<b>Teléfono</b>	: (56-2) 2674 3800
<b>Fax</b>	: (56-2) 2674 3822
<b>Correo electrónico</b>	: <a href="mailto:ingevec@ingevec.cl">ingevec@ingevec.cl</a>
<b>Página web</b>	: <a href="http://www.ingevec.cl">www.ingevec.cl</a>

# Administración

Foto de fondo: Proyecto Facultad Química y Farmacia,  
Independencia.



**Francisco Javier Courbis G.**  
DIRECTOR  
Ingeniero Civil PUC



**Aldo Balocchi H.**  
GERENTE COMERCIAL CONSTRUCTORA  
Ingeniero Civil U. de Chile



**Gonzalo Sierralta O.**  
DIRECTOR  
Ingeniero Civil PUC



**Rodrigo González Y.**  
GERENTE GENERAL  
Ingeniero Comercial U. de Chile



**Enrique Besa J-H.**  
PRESIDENTE  
Ingeniero Civil PUC

**Francisco Vial B.**  
DIRECTOR  
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

Ingevec S.A. cuenta con un Directorio conformado por 7 miembros, quienes permanecen en el cargo por un período de 3 años, con la posibilidad de ser reelegidos.

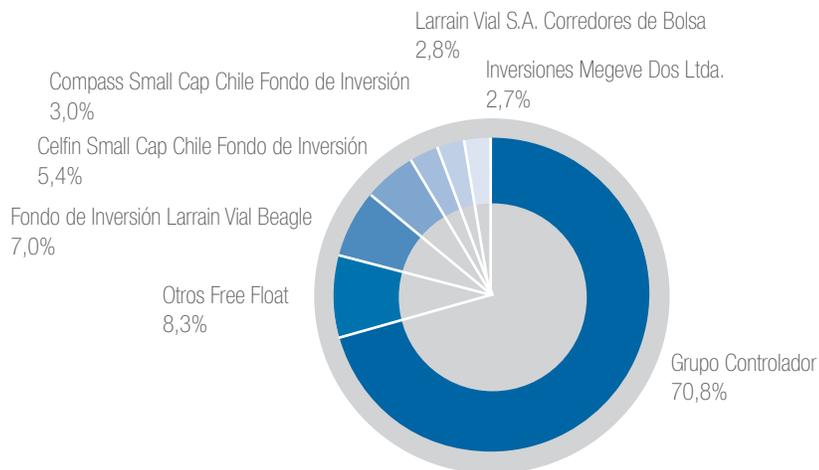
Presidente:	Enrique Besa J-H.	
Directores:	José Antonio Bustamante B.	Gonzalo Sierralta O.
	Francisco Vial B.	Ricardo Balocchi H.
	Enrique Dibarrart U.	Francisco Javier Courbis G.

Según lo establecido en la Ley de Sociedades Anónimas n°18.046 en su artículo 50 bis, a partir del año 2013 la sociedad requiere designar directores independientes y comité de directores, los cuales serán designados en la Junta Ordinaria de Accionistas, a ser celebrada durante el ejercicio actual.

## Propiedad y Control

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social de Ingevec S.A. está constituido por 890.000.000 acciones suscritas y pagadas, sin valor nominal. La Compañía se encuentra controlada por un grupo compuesto por 8 accionistas, quienes poseen un 70,8% de la propiedad de la Compañía. A continuación se muestra la distribución de propiedad de la empresa:

### Distribución de la Sociedad



Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros



El grupo controlador, que cuenta con un acuerdo de actuación conjunta, está compuesto por los siguientes accionistas:

## Grupo Controlador

Persona Natural	Rut	Accionista directo	Rut	Cantidad de acciones	% de propiedad
Enrique Besa Jocelyn Holt	6.065.748-3	Asesorías e Inversiones Santo Domingo Ltda.	78.506.960-9	177.933.000	19,99%
José Antonio Bustamante Bezanilla	6.598.958-1	Inversiones Los Cipreces Ltda.	78.540.370-3	177.933.000	19,99%
Francisco Vial Bezanilla	6.400.466-2	Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	78.489.900-4	177.933.000	19,99%
Enrique Dibarrat Urzúa	8.620.355-3	Asesorías e Inversiones La Aurora Ltda.	78.764.540-2	29.610.000	3,33%
Aldo Marcelo Balocchi Huerta	9.408.764-3	Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	78.793.810-8	18.900.000	2,12%
Ricardo Alberto Balocchi Huerta	7.068.597-3	Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.	78.793.830-2	18.900.000	2,12%
Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	Asesorías e Inversiones Los Lirios Ltda.	77.969.460-7	17.766.000	2,00%
Rodrigo Bernardo González Yutronic	12.487.102-6	Asesorías e Inversiones Desarrollos Del Maipo Ltda.	76.056.244-0	11.025.000	1,24%
<b>Total Controladores</b>				<b>630.000.000</b>	<b>70,8%</b>

Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros



La lista de los 12 mayores accionistas de Ingevec S.A. a la fecha antes señalada es la siguiente:

Accionistas mayoritarios	Cantidad de acciones	% de Propiedad	Acumulado
Asesorías e Inversiones Santo Domingo Ltda.	177.933.000	19,992%	19,992%
Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	177.933.000	19,992%	39,985%
Inversiones Los Cipreces Ltda.	177.933.000	19,992%	59,977%
Fondo de Inversión Larrain Vial Beagle	62.508.071	7,023%	67,001%
Celfín Small Cap Chile Fondo de Inversión	47.708.257	5,360%	72,361%
Asesorías en Inversiones La Aurora Ltda.	29.610.000	3,327%	75,688%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	26.797.162	3,011%	78,699%
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	24.881.304	2,796%	84,230%
Inversiones Megeve Dos Ltda.	24.342.125	2,735%	81,434%
Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	18.900.000	2,124%	86,353%
Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.	18.900.000	2,124%	88,477%
Asesorías e Inversiones Los Lirios Ltda.	17.766.000	1,996%	90,473%
<b>Sub Total</b>	<b>805.211.919</b>	<b>90,473%</b>	<b>90,473%</b>
Otros 42 accionistas	84.788.081	9,527%	9,527%
<b>Total acciones suscritas y pagadas</b>	<b>890.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*\*\* Este número se conforma del total de accionistas registrados directamente en los registros del DCV, así como de los depositantes que mantienen posiciones accionarias a través del DCV.  
Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros

# Quiénes Somos

Proyecto Facultad Química y Farmacia, Independencia

Los principales aumentos y disminuciones en la participación de la propiedad de la Compañía durante el ejercicio 2012 se detallan a continuación:

## Aumento de participación

Accionista	N° de acciones al 31.12.11	N° de acciones al 23.03.12	N° de acciones al 31.12.12	Var. 23.03.12 - 31.12.12
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	0	14.167.055	26.797.162	12.630.107
Fondo de Inversión Larraín Vial Beagle	0	49.986.625	62.508.071	12.521.446
Inversiones Megeve Dos Ltda.	0	13.805.309	24.342.125	10.536.816
Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores	0	96.720	7.410.615	7.313.895
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	0	18.487.111	24.881.304	6.394.193
Banco de Chile por Cuenta de Terceros no Residentes	0	5.052.968	11.206.162	6.153.194
Penta Corredora de Bolsa S.A.	0	10.395	5.554.297	5.543.902
Larraín Vial - Magallanes Fondo de Inversión	0	0	3.150.473	3.150.473
Fondo Mutuo Larraín Vial Enfoque	0	0	2.680.000	2.680.000
Inversiones Siegel Ltda.	0	8.954.636	10.911.291	1.956.655

## Disminución de participación

Accionista	N° de acciones al 31.12.11	N° de acciones al 23.03.12	N° de acciones al 31.12.12	Var. 23.03.12 - 31.12.12
Siglo XXI Fondo de Inversión	0	11.253.073	0	-11.253.073
Inversiones Marín S.A.	0	9.480.913	0	-9.480.913
Fondo Mutuo Security Small Cap Chile	0	7.781.776	408.776	-7.373.000
Merrill Lynch Corredores de Bolsa SpA	0	6.082.984	1.342.984	-4.740.000
Celfin Capital S.A. Corredora de Bolsa	0	6.175.804	1.841.154	-4.334.650
Fondo Mutuo Cruz del Sur Selectivo	0	3.727.125	0	-3.727.125
Compañía de Seguros de Vida Cruz del Sur S.A.	0	3.476.208	0	-3.476.208
Fondo Mutuo Celfin Chile Acción	0	2.484.750	0	-2.484.750
Euroamérica Corredora de Bolsa S.A.	0	3.217.557	766.889	-2.450.668
Bice Inversiones Corredores de Bolsa S.A.	0	6.695.195	4.625.437	-2.069.758

Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros.

## 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.

El día 22 de marzo de 2012 Ingevec S.A. colocó 260 millones de acciones a través de la Bolsa de Comercio de Santiago, a un precio de subasta de \$48,1 por acción.

## Transacciones de Acciones

Durante el año 2012 se transaron más de 516 millones de acciones a un precio promedio de \$48,3 por acción. A continuación se muestra la evolución del precio de la acción en comparación con el índice IPSA y el índice sectorial CONST.&INMOB. de la Bolsa de Comercio de Santiago.



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

Centro de Rehabilitación de Menores (Cereco), Til Til.



Proyecto Edificio Centro Plaza, Concepción.



Los montos transados en cada trimestre son:

Período	Cantidad	Monto (\$)	Precio Promedio (\$/acción)
1° Trimestre	392.022.360	20.474.207.799	52,2
2° Trimestre	61.270.520	3.097.437.357	50,6
3° Trimestre	14.889.006	689.100.420	46,3
4° Trimestre	48.796.347	2.160.046.544	44,3

Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

Las transacciones entre personas relacionadas son las siguientes:

Fecha	Nombre	Relación	Unidades	Precio Unitario (\$)	Monto Total (\$)	Tipo de Operación
08-11-12	Rosario Vial Bezanilla	Pariente	73.202	s/i	s/i	Venta
30-08-12	Rosario Vial Bezanilla	Pariente	341	s/i	s/i	Venta
09-04-12	Rosario Vial Bezanilla	Pariente	73.543	s/i	s/i	Compra
23-03-12	Inversiones y Asesoría Proyecta Ltda.	Sociedad relacionada	291.206	50,89	14.819.473	Compra

Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros  
s/i: Sin información



Proyecto Edificio Centro Plaza, Concepción.





## Política de Dividendos

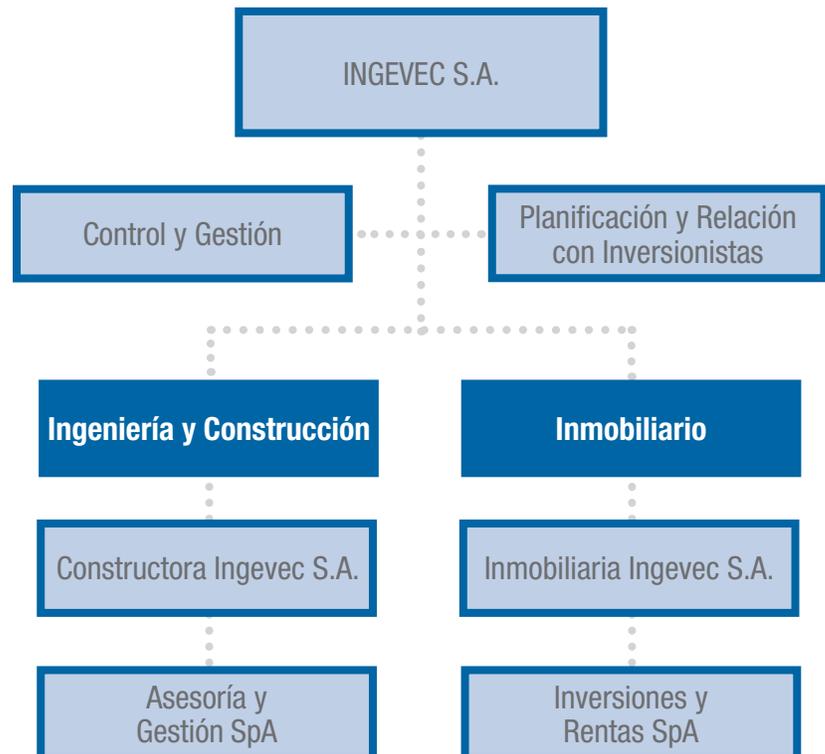
La política de distribución de dividendos ha consistido en repartir un porcentaje equivalente al menos al 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio. Durante los años 2012 y 2011 se pagaron dividendos por un monto que asciende a M\$1.244.250 y M\$1.317.528 respectivamente.

### Dividendos repartidos en los últimos 4 años

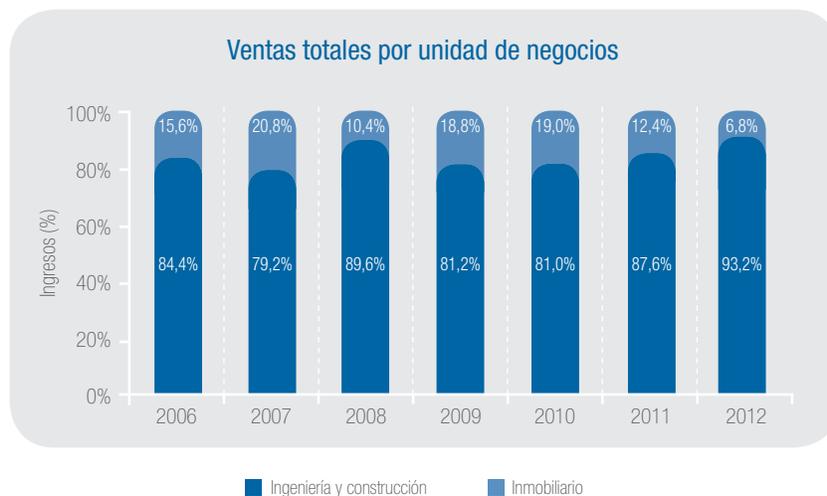
Año	Monto Total (M\$)	Número Acciones (millones)	\$ por acción
2009	616.327	45	13,7
2010	917.225	45	20,38
2011	1.317.528	630	2,09
2012	1.244.250	630	1,975

Fuente: Ingevec

## Estructura y Unidades de Negocios



Fuente: Ingevec



Fuente: Ingevec

## Administración y Personal

### Gobierno Corporativo

Nombre	RUN	Cargo	Profesión
Rodrigo González Yutronic	12.487.102-6	Gerente General Ingevec S.A.	Ingeniero Comercial U. de Chile
Enrique Dibarrat Urzúa	8.620.355-3	Gerente General Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile
Ricardo Balocchi Huerta	7.068.597-3	Gerente General Inmobiliaria Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile
Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	Gerente de Construcción Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC
Aldo Balocchi Huerta	9.408.764-3	Gerente Comercial Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile
Jorge Zeltzer Faba	13.233.521-4	Gerente General Inversiones y Rentas SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile
Cristián Palacios Yametti	8.839.257-4	Gerente Control y Gestión Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC

Fuente: Ingevec

Proyecto Condominio Valle Los Ingleses,  
Valparaíso.



## Dotación de Personal Ingevec

A continuación se presenta la dotación de personal de la empresa

	2008	2009	2010	2011	2012
Plana Ejecutiva	22	18	27	33	37
Profesionales y Técnicos	279	237	274	513	634
Trabajadores	3.261	1.832	2.018	2.508	3.023
<b>Subtotal</b>	<b>3.562</b>	<b>2.087</b>	<b>2.319</b>	<b>3.054</b>	<b>3.694</b>
Sub-Contratistas	2.395	1.457	2.198	2.387	2.527
<b>Dotación Total</b>	<b>5.957</b>	<b>3.544</b>	<b>4.517</b>	<b>5.441</b>	<b>6.221</b>

Fuente: Ingevec

## Remuneraciones del Directorio y Administración

### Del Directorio y Gastos Incurridos

Todos los integrantes del Directorio perciben una misma dieta por sesión asistida. El 2012 se pagó por este concepto M\$98.433. No se registran otros gastos asociados a los directores.

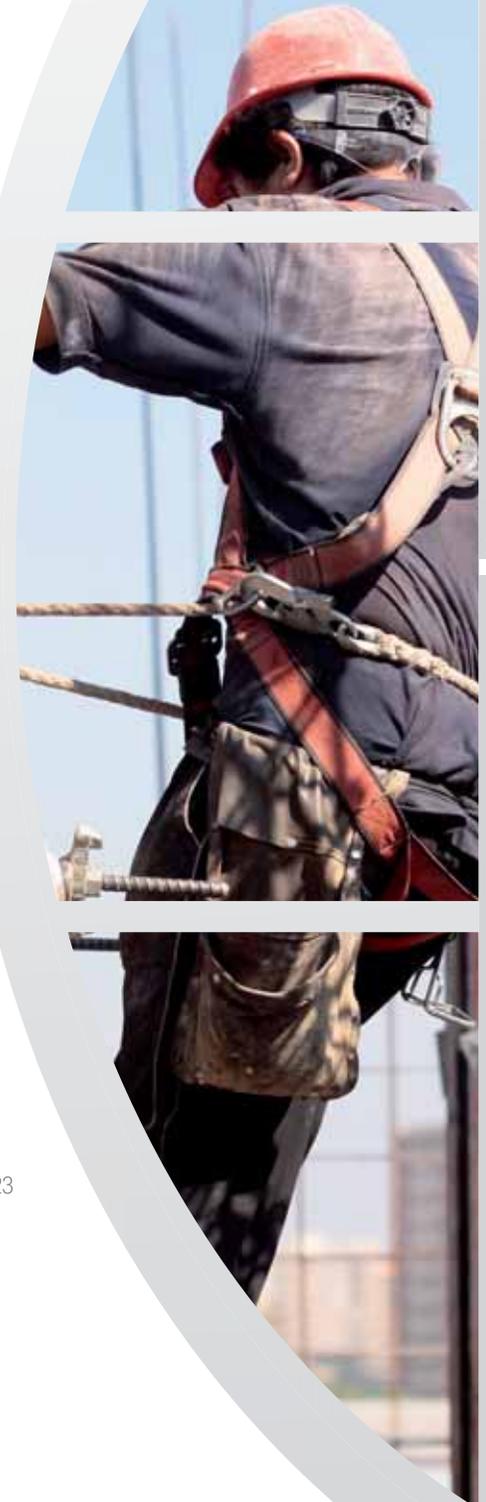
### De los Gerentes y Principales Ejecutivos

Las remuneraciones recibidas por los Gerentes y Principales Ejecutivos de la Compañía, devengadas al 31 de diciembre de 2012, asciende a M\$3.512.068, para 37 ejecutivos, lo que se compara con M\$2.309.716 del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, que contempla 28 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.

En la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 22 de marzo de 2010 se resolvió aumentar el capital social de la Compañía con la emisión de 270.000.000 de acciones, de las cuales 260.000.000 fueron colocadas en la Bolsa de Comercio de Santiago el día 21 de marzo de 2012, mientras que las 10.000.000 de acciones remanentes fueron reservadas para un plan de compensación de ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales. Este plan, el cual aún no ha sido implementado, deberá ser íntegramente suscrito y pagado dentro del plazo de 5 años contado desde el 23 de marzo de 2011.



The image features a modern, light-colored building with a curved facade. A prominent blue stripe runs diagonally across the building's exterior. The building has several small, square windows and two larger, multi-paned glass windows. The background is a clear blue sky. At the bottom of the image, there is a silhouette of a city skyline with various skyscrapers.

# Actividades y Negocios



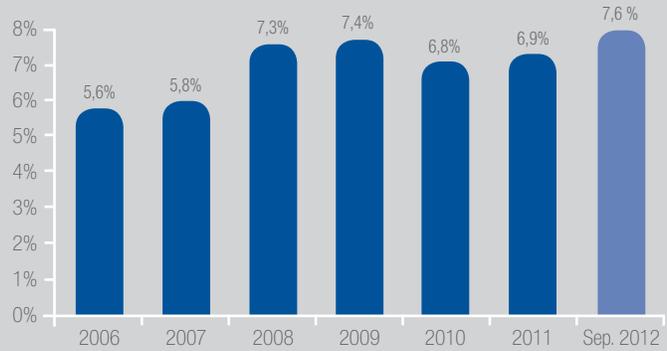
*Proyecto Municipalidad de Lo Espejo, Lo Espejo.*



## La Industria

La industria de la construcción es uno de los rubros más importantes del país y uno de los principales síntomas de la actividad económica, aportando un porcentaje de la producción total a nivel nacional cercano al 7% promedio entre 2006 y 2012; como también es un actor relevante en la generación de empleos a nivel nacional, aportando más del 8% de éstos en los últimos años.

Participación PIB construcción en PIB total



Fuente: Banco Central de Chile

% del total de empleos aportados por la industria de la construcción



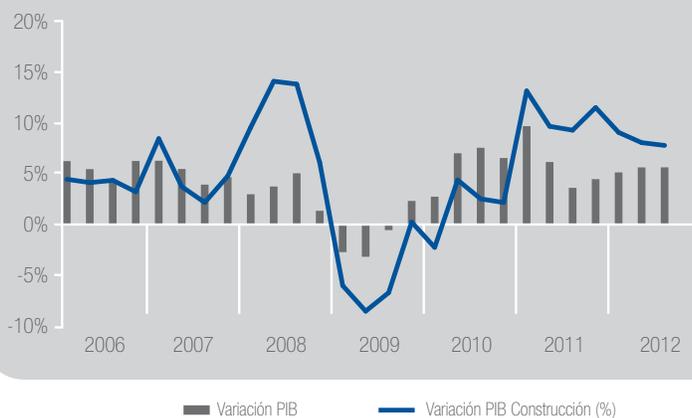
Fuente: Banco Central de Chile

Existe una alta correlación entre las variaciones del PIB nacional y el monto total de la inversión en construcción. Este fenómeno se produce debido a que 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 manera, es natural esperar que la inversión en construcción reaccione con mayor intensidad frente a los cambios de tendencia del PIB.

Proyecto Edificio Consistorial Recoleta, Recoleta.



### Variaciones PIB nacional y PIB Construcción



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (INE)

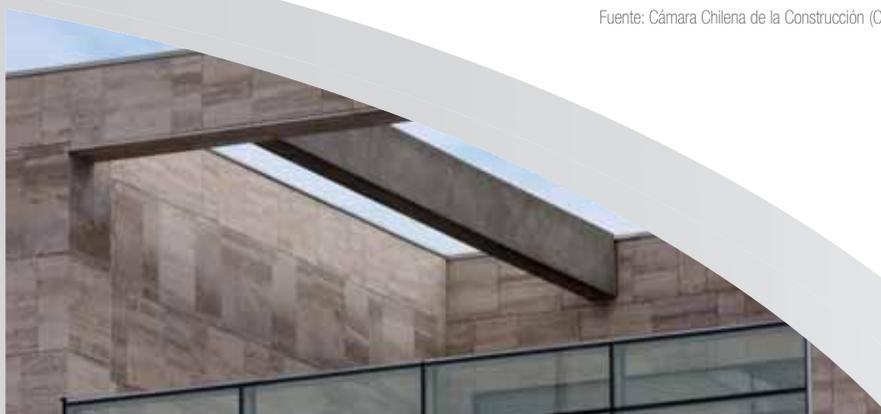
La industria de la construcción se divide principalmente en dos grandes rubros, edificación de viviendas y construcción de obras de infraestructura. El primero comprende el desarrollo de proyectos de construcción de variadas especialidades, entre las que se destacan, la edificación de infraestructura pública y privada (colegios, universidades, edificios de comercio), el montaje de equipamiento industrial (plantas industriales, centrales termoeléctricas) y las obras civiles (camino, puentes, represas), 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.

Históricamente, la inversión en infraestructura ha sido superior a la inversión en vivienda y además ha crecido a tasas mayores. En el período 2003-2012, la inversión en vivienda tuvo un crecimiento anual compuesto de 4,7%, mientras que la inversión en infraestructura creció a una tasa anual compuesta de 7,0%.

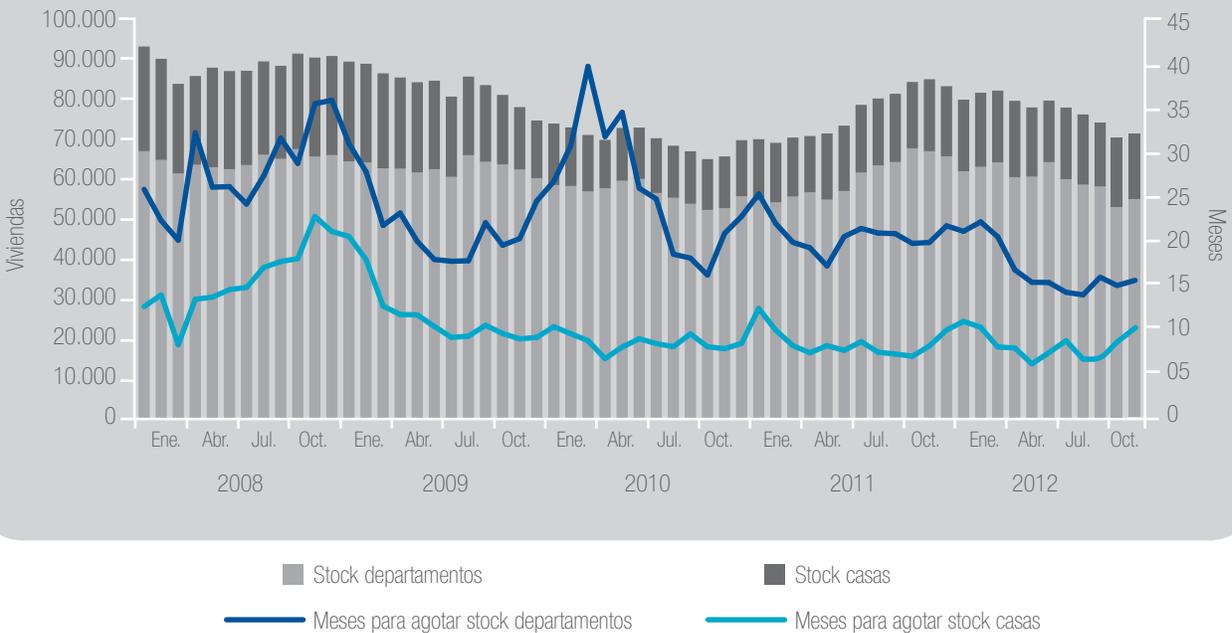
### Evolución de inversión en construcción de viviendas e infraestructura



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)



## Stock Inmobiliario Nacional



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

Luego de la crisis económica ocurrida durante los años 2008 y 2009, la economía chilena ha experimentado un ciclo expansivo importante, producto del cual la inversión en construcción ha aumentado considerablemente. Asimismo, en el rubro de la vivienda la inversión ha crecido a niveles por sobre los 200 millones de UF en 2012 a nivel nacional. Sin embargo, este incremento en la inversión no ha sido suficiente para satisfacer la demanda, ya que los meses para agotar el stock de viviendas han disminuido de manera considerable, aun cuando el nivel de dicho stock, en términos absolutos, ha aumentado levemente entre 2010 y 2012.

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 perjudicial 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.

## Competencia

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.

## Marco Normativo

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.

## La Compañía

El conjunto de sociedades controladas por la Compañía ha sido protagonista en el sector de la construcción desde el año 1983, período en el cual ha diversificado sus negocios de forma importante. Ingevec desarrolla principalmente dos líneas de negocios: Ingeniería y Construcción ("I&C") e Inmobiliario. Asimismo, la Compañía cuenta con distintas filiales cuyo propósito es complementar ambas líneas de negocios. De esta manera, Ingevec ha desarrollado un área de prestación de servicios a la construcción, siendo su principal cliente Constructora Ingevec. Mientras que, en el negocio Inmobiliario, actualmente existen filiales participando tanto del negocio habitacional como del negocio comercial. Las principales filiales que desarrollan cada una de estas áreas de negocio son las siguientes:

- i. Constructora Ingevec, desarrolla el área de I&C;
  - a. A&G Ingevec, desarrolla el área de la prestación de servicios de construcción;
- ii. Inmobiliaria Ingevec, desarrolla el negocio inmobiliario habitacional; y
  - a. I&R Ingevec, desarrolla el negocio inmobiliario comercial.

## Área Ingeniería y Construcción

### Del Negocio

Ingevec actúa como contratista de construcción en el área de edificación, tanto habitacional –departamentos o casas–, como también en 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.

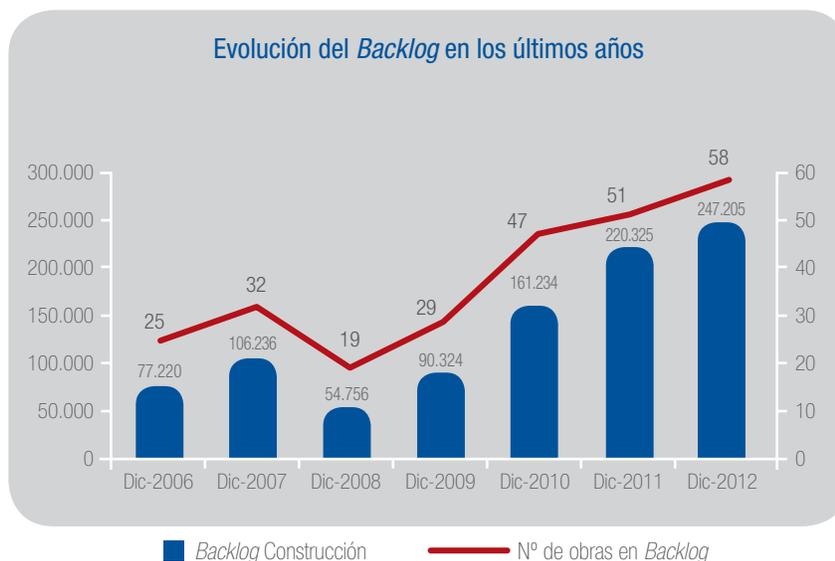
Evolución de ventas nominales y margen utilidad I&C



Fuente: Ingevec

El *Backlog* refleja el nivel de actividad futura de la Compañía, debido a que construye en base al saldo de obras contratadas por ejecutar. A lo largo de la historia este indicador ha mostrado seguir la misma tendencia que el nivel de ventas de Constructora Ingevec.

Proyecto Edificio Neveña, Las Comdes.



Fuente: Ingevec

## 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 postventa. La tasa de reclamos con respecto a la cantidad de unidades en garantía promedio mensuales se ha mantenido a lo largo de los años. Asimismo, Constructora Ingevec se ha esforzado por brindar un mejor servicio a sus clientes, lo cual se ve reflejado en los índices de eficiencia del área de postventa, que mide la rapidez en la solución de los reclamos.

### Unidades en garantía, tasa de reclamos y eficiencia

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Unidades en Garantía	5.054	7.979	9.177	9.160	8.745	9.262
Tasa Reclamos	6,44%	6,87%	5,74%	5,29%	5,39%	6,33%
Eficiencia*	99,53%	99,76%	99,77%	99,96%	99,98%	99,3%

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

Fuente: Ingevec

## Del Estudio de Propuestas

Este departamento posee una extensa base de datos y una gran experiencia, de modo de 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 en UF	Años						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Propuestas estudiadas	28	31	55	79	92	111	85
Monto propuestas estudiadas	13.531.827	8.370.478	15.101.967	15.976.241	23.850.771	30.413.362	21.592.223
Promedio monto propuestas estudiadas	332.521	270.015	274.581	202.231	259.248	273.994	254.026
Promedio monto propuestas adjudicadas	229.359	276.065	243.091	282.769	234.721	230.099	211.266
Tasa adjudicación	27%	32%	61%	27%	19%	27%	33%
Desviación monto promedio ofertado	-1,10%	2,10%	-0,70%	-1,80%	-3,10%	0,29%	-0,29%

Fuente: Ingevec

## 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 4 frentes concretos: el tipo de edificación, la ubicación del proyecto, el tipo de mandante y la relación con el 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 centro culturales de la más alta tecnología.

Proyecto Edificio Corporativo Compax, Huechuraba.

Proyecto Edificio Ejército Bicentenario, Santiago.

Proyecto Edificio Libertad Vía del Mar.

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 otra parte, la Compañía mantiene activamente la participación en proyectos de mandantes públicos, constituyendo una importante fuente de diversificación en escenarios macroeconómicos adversos.

Por último, la Compañía ha desarrollado históricamente servicios a terceros, alcanzando en el 2012 el 87% de la composición de las ventas. Debido a la ejecución del plan de inversiones de la Compañía, se espera que las ventas a compañías relacionadas aumenten en el mediano plazo.

## Principales Proveedores y Clientes

La Compañía invierte en relaciones de largo plazo tanto con sus proveedores como con sus clientes, de manera de lograr sinergias en la planificación, ejecución y entrega de los proyectos. A continuación se muestran algunos de ellos:

### Principales Proveedores y Clientes

Proveedores		Clientes	
<b>Materiales de Construcción</b>	<b>Fierro para Construcción</b>	<b>Inmobiliarias</b>	<b>Retail</b>
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	
<b>Hormigones Mezclados</b>	<b>Pre-Equipos para Construcción</b>	<b>Mandantes Públicos</b>	<b>Industrias</b>
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	
	Beka (Bombas de Hormigón)	(Recoleta, Ñuñoa, Lo Espejo)	

Fuente: Ingevec



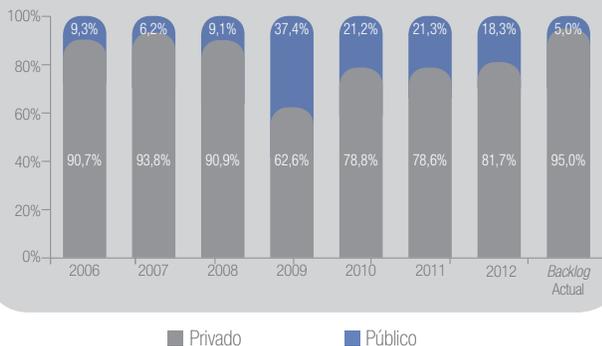
### Composición de ventas según tipo de obra



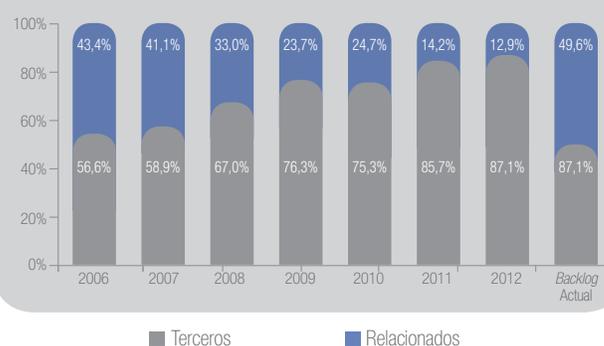
### Composición de ventas según ubicación de la obra



### Composición de ventas según tipo de Mandante



### Composición de ventas según relación con el Mandante



Fuente: Ingevec



Proyecto Conjunto Habitacional La Vara, San Bernardo.



Proyecto Edificio Nevería, Las Condes



## Área Servicios a la Construcción

La Compañía posee una unidad de negocios enfocada a la prestación de servicios para la construcción tanto de obras propias como obras de terceros. Estas filiales son:

### 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. Durante el año 2012, el número de participantes capacitados fue de 7.034, totalizando 59.776 Horas/Hombre de capacitación.

### Cursos dictados por Servicio de Capacitación Apoquindo

Área de Instrucción	Cursos
Administración	23
Tecnologías de la Información	7
Prevención y Seguridad	349
Calidad y Construcción	41
Totales Generales	420

Fuente: Ingevec



## 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 Pacifico, Efco 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:

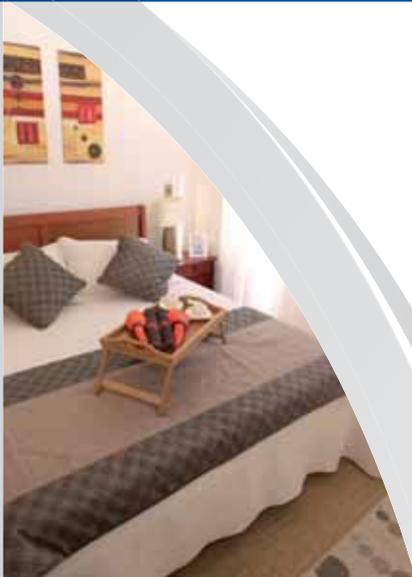
- Bombas de hormigón
- Plataformas motorizadas
- Sistemas de encofrado
- Sistema de andamios
- Alzaprimas y puntales SD y RB
- Contenedores

## Instalaciones Profesionales SpA

Esta Empresa proporciona servicios de instalaciones sanitarias, climatización y urbanizaciones para empresas filiales o terceros. Con poco más de dos años de funcionamiento, la empresa obtuvo ventas brutas por \$3.455 millones durante el ejercicio 2012, cifra que se espera siga aumentando en los años posteriores. La empresa desarrolla proyectos tanto para Ingevec como para terceros, y actualmente estudia expandir sus operaciones a otras especialidades.

## Volksbath 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 cuenta con dos años de experiencia y varios proyectos realizados, su perspectiva es seguir creciendo debido a la escasez de mano de obra y a las ventajas constructivas que significa la instalación de baños prefabricados en las obras. 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.

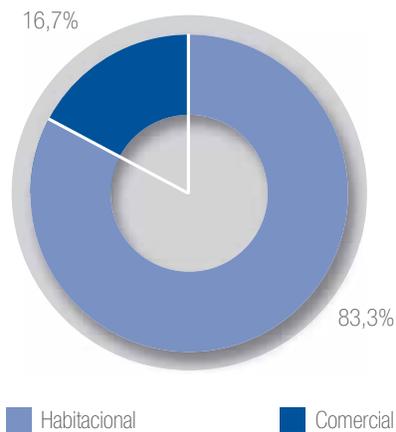


## Área Inmobiliaria

El desarrollo inmobiliario de la Compañía se lleva a cabo por medio de la filial Inmobiliaria Ingevec S.A., la cual se encarga principalmente del negocio inmobiliario habitacional. Asimismo, esta sociedad es propietaria de la filial Inversiones y Rentas SpA, cuyo giro es el desarrollo y gestión de proyectos inmobiliarios de tipo comercial (hoteles, edificios de oficinas, etc.).



### Distribución tipo de proyecto en construcción



Fuente: Ingevec

### Desarrollo Inmobiliario 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.

En el caso de proyectos inmobiliarios de desarrollo propio, Inmobiliaria Ingevec participa directamente en la inversión, gestión y desarrollo de éstos a través de las marcas Progesta e Inicia. La inmobiliaria desarrolla estos proyectos contando con un 100% de participación o a través de una asociación con un fondo de inversión el cual aporta capital.

Por otra parte, la Compañía realiza inversiones en proyectos inmobiliarios de terceros, en donde participa como socio inversionista y constructor a través de su filial de I&C. Estas inmobiliarias son Inmobiliaria Icafal-Ingevec Ltda., Empresa Inmobiliaria Max S.A., Alcance S.A., Inmobiliaria Bahía Tigres S.A., Núcleos, entre otras.



Esta área creció fuertemente en los años previos al 2008, con un margen de utilidad sobre ingresos de 10,7% en promedio entre los años 2003-2007. Sin embargo, durante la crisis de 2008-2009, las ventas disminuyeron y los márgenes decayeron. Actualmente, los ingresos y los márgenes de utilidad están alcanzando niveles proporcionalmente similares a lo existente previo a la crisis 2008-2009. 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.



\* Considera los ingresos proporcionales de inversiones en inmobiliarias asociadas que no consolidan.  
Fuente: Ingevec

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

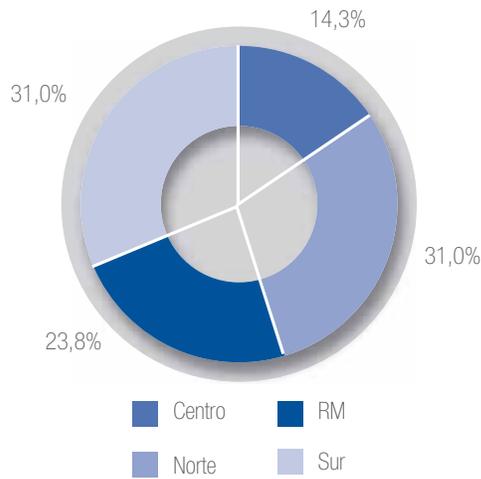
Inmobiliaria	Nº de proyectos	% propiedad	Venta proporcional potencial (MM\$)*
Progesta / Inicia	23	50 - 100%	111.615
Gimax	8	12 - 29%	73.851
Puerto Capital	3	30 - 48%	15.538
Inmobiliaria Núcleos	6	13 - 23%	44.235
Icafal-Ingevec	1	25%	6.085
Pocuro	1	33%	25.147
<b>Total</b>	<b>42</b>		<b>276.471</b>

\* Venta proporcional potencial corresponde a estimación de saldos por escriturar del backlog inmobiliario.  
Fuente: Ingevec

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 UF 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 3 proyectos en etapa de construcción, y tiene otros 4 en otras etapas de desarrollo para los próximos años.

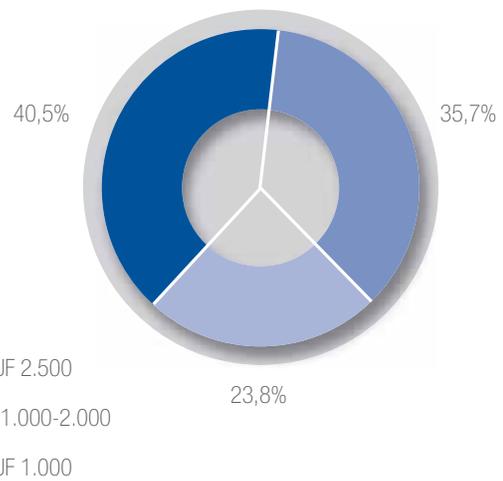
Actualmente, la filial Inmobiliaria Ingevec S.A. se encuentra participando con 5 proyectos en venta y 12 en construcción. Además, la Compañía posee 25 proyectos en distintas etapas de desarrollo previo al inicio de la construcción de estos. Como se observa en los gráficos a continuación, la estrategia 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 y fondos de inversión de manera de distribuir el riesgo asociado a la inversión inmobiliaria.

**Distribución por zona geográfica**



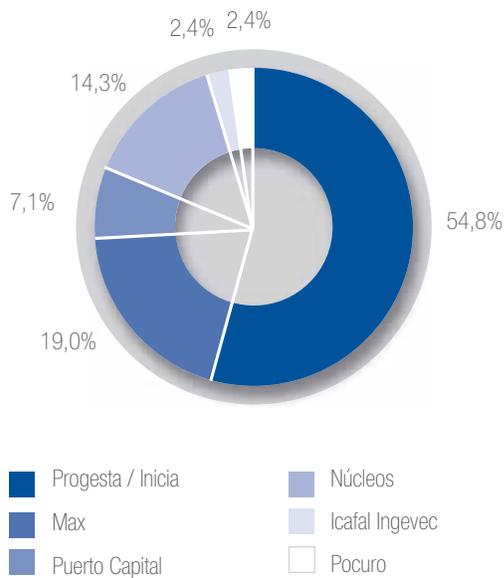
Fuente: Ingevec

**Distribución por precio de venta**



Fuente: Ingevec

**Distribución por inmobiliaria**



Fuente: Ingevec

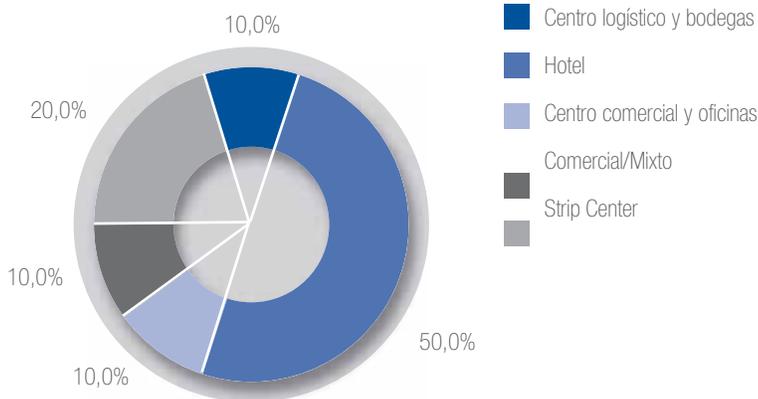
## Desarrollo Inmobiliario Comercial

En esta área de negocios, creada en el año 2010, Ingevec participa de tres formas: (i) como accionista, en asociación con operadores y/o inversionistas financieros, (ii) como gestor y desarrollador inmobiliario, y (iii) como constructor a través del área de I&C. El principal objetivo de esta área de negocios es consolidar a la Compañía como un vehículo de inversión, por medio del cual los inversionistas encuentren a un socio constructor con una vasta experiencia en edificación y gestión de proyectos inmobiliarios.

Junto a importantes fondos de inversión del país, la Compañía se encuentra desarrollando dos proyectos de edificios de oficinas, uno en Concepción y otro en Santiago Centro, así como un proyecto de construcción de dos hoteles en Copiapó.

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



Fuente: Ingevec

### Edificio San Andrés

Desarrollado en asociación con el fondo Aurus, este moderno edificio de oficinas, cuya superficie ronda los 8.700 m<sup>2</sup>, es una obra pionera en Concepción. Inaugurado a fines del año 2012, el edificio cuenta con características únicas y de última generación, además de un compromiso con el ahorro energético y la sustentabilidad al poseer certificación LEED<sup>1</sup>.

### Santa Ana

Este moderno edificio de oficinas se construye al costado de la Iglesia Santa Ana en el centro de Santiago. A cargo del destacado arquitecto Cristián Undurraga, el edificio será respetuoso y armónico con el entorno así como sustentable y respetuoso con el medio ambiente. Este edificio se encuentra inscrito para la obtención de certificación sustentable LEED<sup>1</sup>.

### Hoteles Copiapó

Este proyecto consiste en la construcción de dos hoteles, de 3 y 4 estrellas, ubicados en la ciudad de Copiapó, los cuales completarán un total de 130 habitaciones. El principal enfoque de estos hoteles es suplir la demanda por viaje de negocios, la cual ha aumentado considerablemente impulsada por el desarrollo y auge de la minería en la tercera región. Estos hoteles serán operados por firmas de renombre internacional, expertas en este tipo de desarrollos.

<sup>1</sup> LEED por sus siglas en Inglés, Leadership in Energy & Environmental Design.

Proyecto Edificio Libertad, Viña del Mar.

Proyecto Edificio Centro Plaza, Concepción.

Proyecto Edificio Corporativo Corpax, Huelmo.

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper against a blue sky with light clouds. The building's facade is composed of numerous rectangular glass panels. A thick, bright blue diagonal line runs across the upper portion of the image, separating the sky from the grey background below.

# Factores de Riesgo



*Proyecto Edificio Centro Plaza, Concepción.*





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

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país. Las condiciones económicas generales y las expectativas de su evolución afectan directamente la demanda. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de la evolución de la economía, las condiciones de financiamiento de largo plazo y las estrategias comerciales de las compañías que componen el sector. Mientras que, la demanda inmobiliaria se mueve según el nivel de empleo, las expectativas económicas, el acceso al financiamiento de largo plazo y la inflación. Debido a esto, Ingevec mantiene una estrategia de diversificación de su mix de negocios, permitiéndole resistir los vaivenes de los ciclos económicos a través de diversos mecanismos. La Compañía ha diversificado su oferta mediante la participación en diversos mercados y nichos que responden de distinta manera frente al estado de la economía, tanto en el área de I&C como en el sector inmobiliario. Un ejemplo de lo anterior es la participación en licitaciones de obras de infraestructura pública, lo cual cubre el riesgo de una baja en la cartera de contratos de privados en períodos de baja actividad. Asimismo, la empresa también participa y gestiona proyectos inmobiliarios que cumplen con los requisitos y exigencias de los subsidios estatales. Del mismo modo, Ingevec ha expandido sus operaciones a lo largo del país, y cuenta con equipos y procesos para administrar un gran número de contratos simultáneos, atendiendo paralelamente una cantidad considerable de mandantes. Por último, el desarrollo de proyectos inmobiliarios se realiza a través de dos modalidades: de forma directa, es decir, en el desarrollo, gestión y venta del proyecto; o bien de forma indirecta a través de aportes de capital a proyectos de otras inmobiliarias asociadas.

## 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 responde al desarrollo inmediato de estos, evitando tomar posiciones comprometedoras de largo plazo.

## 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. Variaciones en el plan regulador pueden afectar los proyectos del sector Inmobiliario, por lo que es clave una correcta elección del terreno y el plan de inversiones a desarrollar. El meticoloso estudio de propuestas y proyectos de la Compañía, así como la inversión en terrenos para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios permiten mitigar este riesgo.

## Riesgos Financieros

### i. Riesgo de crédito

Este riesgo está relacionado con la capacidad que tienen los clientes de la Compañía para cumplir con las obligaciones financieras que rigen los contratos pactados con ésta, así como la solvencia de las compañías en donde se realizan inversiones inmobiliarias. Ingevec cuenta con variadas técnicas de mitigación de este riesgo tales como la atomización de clientes, estudio de solvencia de cada cliente previo la firma del contrato de construcción, operaciones de factoring sin responsabilidad con instituciones bancarias y el desarrollo de proyectos inmobiliarios mediante sociedades individuales auditadas.

### ii. Riesgo de liquidez y condiciones de financiamiento

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Compañía de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. Para esto, Ingevec cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial, procurando mantener un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, permitiendo mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad. Por el lado de I&C, los contratos consideran un anticipo y a medida que avanza la obra se factura según grado de avance, para lo cual la Empresa cuenta con líneas de capital de trabajo y factoring que permiten financiar cualquier atraso en los pagos.

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de la Compañía. Para ello, Ingevec pacta spreads fijos sobre la TAB en las líneas de capital de trabajo, con el objeto de limitar las variaciones en el desarrollo de cada obra, mientras que, en el área inmobiliaria, el financiamiento se realiza de forma conservadora, manteniendo aproximadamente un 40% de capital en cada proyecto.

### iii. Riesgo de 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 Ingeniería y Construcción y Servicios de I&C, existen algunas obras en donde se requiera algunos insumos importados de costo significativo, en cuyo caso la 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.



## 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 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.

## Riesgos de Siniestros

Ingevec 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: contra accidentes y contra daños a activos y bienes de la Compañía. Las primeras, cuentan con seguros de responsabilidad civil que cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores propios como a externos, o daños a propiedades de terceros ocasionados por la ejecución de las obras. Las segundas, abarcan 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.

## Riesgos de Abastecimiento

En la especialidad de edificación la Compañía normalmente opera bajo contratos de suma alzada, el que se reajusta exclusivamente por inflación. Debido a esta exposición a la variación en los precios de insumos, la Compañía ha establecido, a lo largo de los años, relaciones de confianza con todos sus proveedores. Asimismo, para cada insumo o material requerido por las obras se realizan cotizaciones al mayor número de proveedores disponibles, de tal forma de obtener las mejores condiciones de compra y así disminuir los riesgos de sobreprecio o escasez. En ciertas situaciones se realizan importaciones, permitiendo mantener abierta la posibilidad de abastecimiento desde el extranjero.

Por otra parte, la mano de obra calificada es uno de los principales insumos de la empresa. La Compañía mantiene políticas de incentivos transparentes y confiables a sus trabajadores con el fin de retener el talento y experiencia adquiridos. Mientras que, como respuesta a la escasez de mano de obra, se incorporan constantemente mejoras en técnicas constructivas que permitan aumentar la productividad de los trabajadores en las obras, es así como se ha incorporado la fabricación de baños, cocinas y muebles prefabricados en las obras en donde la mano de obra es más escasa.

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



Proyecto Inicia Chillán  
Chillán





# 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 del mencionado plan se encuentran los programas de selección y desarrollo de profesionales y trabajadores, los cuales buscan un continuo perfeccionamiento 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

A través del área de selección de personal, durante el año 2012 se integraron a la Compañía 80 profesionales a las distintas obras y en oficina central. Por otra parte, el equipo de profesionales de selección participó en 4 ferias universitarias:

- Feria de la facultad de Ingeniería de la Pontificia Universidad Católica de Chile
- Feria de la facultad de Ingeniería de la Universidad de Chile
- Feria laboral de la Universidad Técnica Federico Santa María
- Feria laboral de la Universidad de los Andes

En este proceso de selección Ingevec busca contratar profesionales con excelente nivel académico y con las competencias necesarias para desarrollarse en la organización. En relación al reclutamiento de personal para la construcción, Constructora Ingevec ha participado en varias ferias laborales organizadas por la Cámara Chilena de la Construcción y el Sence, con excelentes resultados, incorporando de manera oportuna varias vacantes de oficios de la construcción en sus diferentes obras. Dentro de las comunas donde se ha participado de estas ferias están: Santiago, Puente Alto, Recoleta, San Bernardo, Peñalolén y Concepción.

## Programa Trainee

Durante el año 2012 ingresaron 10 profesionales recién titulados a nuestro programa Trainee. Este programa plantea una oportunidad única a los profesionales recién titulados 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, donde aprenden contenidos tales como: misión, visión y estructura e historia de la Empresa; estudio de propuestas; programas y políticas sobre calidad y seguridad en Ingevec, y administración y control de costos y las correspondientes herramientas tecnológicas de gestión.

## Capacitación

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

Por otra parte, mediante una alianza con la Otec Capacita, de la Cámara Chilena de la Construcción, fue posible capacitar a más de 50 trabajadores en oficios como: carpintería de terminaciones, enfierradura, instalación de cerámicas, trazador y capataz.

## Programa de Beneficios Ingevec

Durante el año 2012 fue posible gestionar una serie de beneficios para el personal, donde es posible destacar:

- Convenio Gimnasio Sportlife con atractivos precios y descuento por planilla.
- Renovación del Seguro Complementario de Salud con Chilena Consolidada con mayor cobertura.
- Convenio Security para apertura de cuenta a trabajadores con renta superior a 60 UF e importantes beneficios.
- Convenio con Fundación Arturo López Pérez con atractivos descuentos.
- Convenio APVG Sura, orientado principalmente a trabajadores de obra.

## Seguro Construye Tranquilo, para trabajadores de obra

Este es un Seguro de salud para enfermedades catastróficas, dirigido a trabajadores de obra con rentas bajo los \$450.000 imponible. Durante el año se inscribieron en este seguro sobre 650 trabajadores.

El objetivo de este plan es que los trabajadores puedan operarse en la Clínica Bicentenario perteneciente a la Cámara Chilena de la Construcción, cuando se les diagnostique una enfermedad cuya cirugía u hospitalización sea de alto costo.

## Encuentro de Profesionales

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

## 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. En el año 2012 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Campeonato de fútbolito apertura y clausura
- Concurso de fotografía digital
- Invitaciones a obras de teatro del programa "Construyendo en Colores" de la CChC

La Administración de la Compañía ha dedicado grandes esfuerzos para mantener la motivación entre los empleados, por lo que desarrolla constantemente actividades, becas y capacitaciones.

Asimismo, 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.



## Principales Programas Sociales y RSE

- **Capacitación de oficios para cónyuges y/o hijos:** Esta acción permite al grupo familiar mejorar los ingresos familiares y en consecuencia el bienestar del grupo.
- **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 apoyado 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%
2012	76,8%

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





# Seguridad





Proyecto Beauchef Poniente, Santiago.



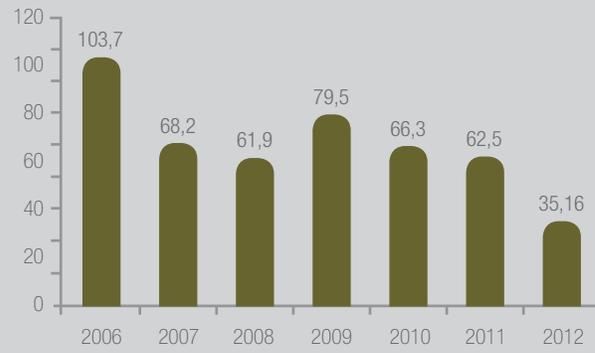
## Seguridad

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 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.

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 87% de las horas destinadas a capacitación de personal tienen relación a la prevención de riesgos y seguridad, invirtiendo más de 51.000 horas-hombre anuales en capacitación para mejorar continuamente la seguridad en las obras.

La tasa de siniestralidad de Ingevec, que mide la cantidad de días perdidos respecto a la masa de trabajadores promedio durante el período, ha registrado una sucesiva disminución durante los últimos años, llegando a 35,2 a diciembre de 2012.

Siniestralidad Ingevec



Tasa Siniestralidad Ingevec

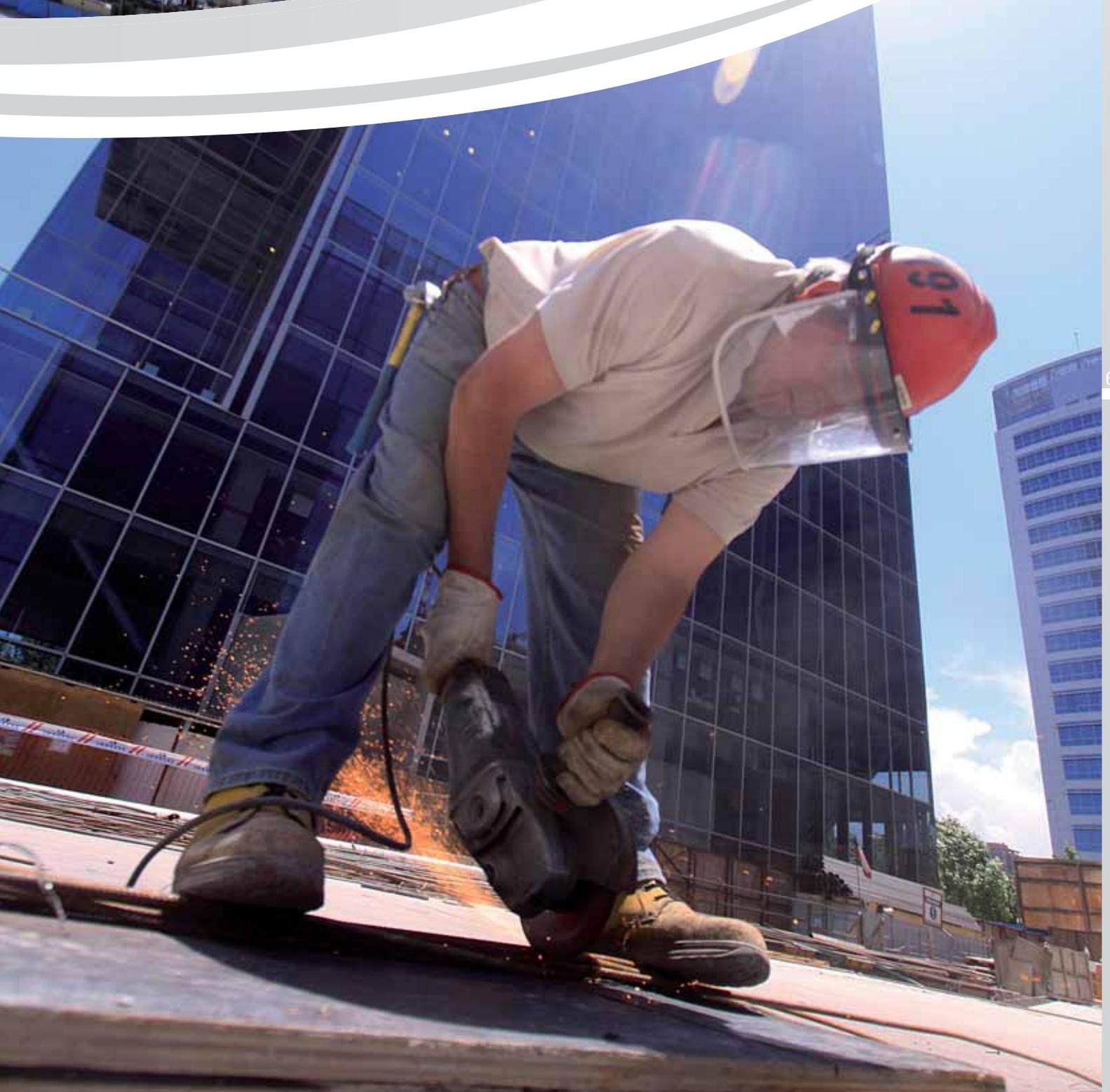
Fuente: Ingevec S.A. y Mutual de Seguridad

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



Tasa Accidentabilidad Ingevec
  Tasa Accidentabilidad Empresas Mutual de Seguridad\*
  Nº de Accidentes

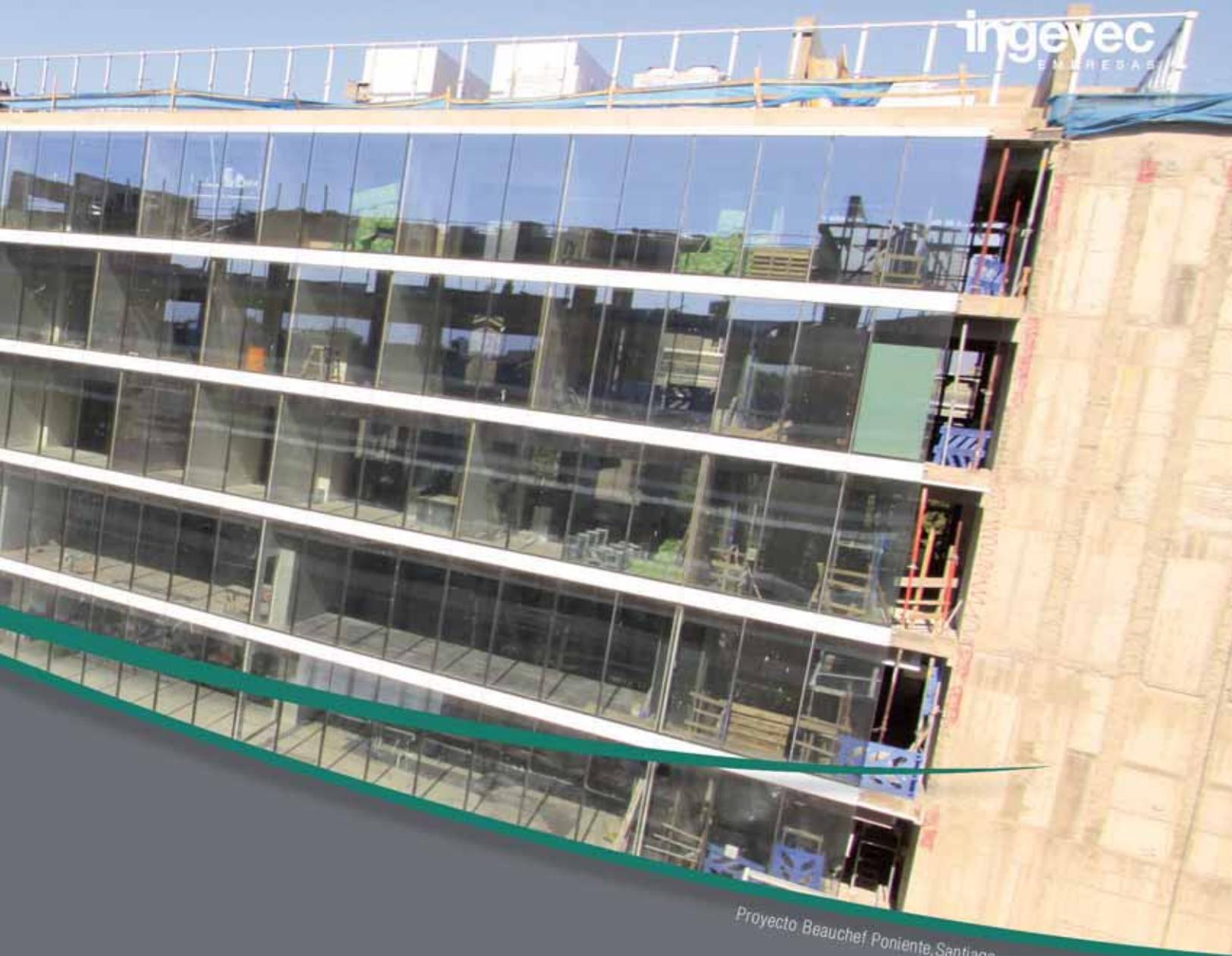
\* Tasa de accidentabilidad de la Mutual de Seguridad considera todas las empresas adheridas, no sólo de la construcción. Información disponible hasta septiembre de 2012.  
Fuente: Ingevec y Mutual de Seguridad





# Políticas de Inversión y Financiamiento





*Proyecto Beauchef Poniente, Santiago.*



## Área Ingeniería y Construcción

El área de I&C financia sus actividades en una primera instancia por el anticipo que otorga el cliente al iniciar las obras encomendadas 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 descuadre de caja. Para esto, la Compañía cuenta con líneas de capital de trabajo disponibles para cubrir estas eventualidades.

## 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.

Proyecto Clínica Nuñoa, Nuñoa.





# Hechos Esenciales Relevantes 2012



*Proyecto Conjunto Habitacional La Vara, San Bernardo.*



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.ingevect.cl](http://www.ingevect.cl)) o la ficha de Ingevec en la página web de la Superintendencia de Valores y Seguros ([www.svs.cl](http://www.svs.cl)).

Fecha publicación	
<b>15 de febrero de 2012</b>	Directorio toma conocimiento de la renuncia al cargo de Director de la Sociedad del señor Eugenio Besa Jocelyn-Holt.
<b>2 de marzo de 2012</b>	Directorio designa como Gerente General de Constructora Ingevec S.A. a Don Enrique Dibarrat Urzúa.
<b>5 de marzo de 2012</b>	Con motivo de la renuncia del Director don Eugenio Besa Jocelyn-Holt, realizada en la última Sesión de Directorio celebrada con fecha 15 de febrero de 2012, en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha de hoy, se procedió a renovar totalmente al Directorio, designando como Directores a los señores Francisco Vial Bezanilla, José Antonio Bustamante Bezanilla, Enrique Dibarrat Urzúa, Gonzalo Sierralta Orezzoli, Aldo Marcelo Balocchi Huerta, Ricardo Alberto Balocchi Huerta y Francisco Javier Courbis Grez.
<b>5 de marzo de 2012</b>	En Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se acordó reanudar el proceso de colocación en la Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores 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.
<b>21 de marzo de 2012</b>	Directorio acuerda por unanimidad fijar en \$48,1 el precio único de colocación de cada una de las 260.000.000 de acciones de pago de la Sociedad. Dichas acciones serán adjudicadas con fecha 22 de marzo de 2012, conforme al sistema "Subasta de un Libro de Órdenes" de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores. En conformidad a lo acordado en Sesión de Directorio de la Sociedad de fecha 29 de marzo de 2011, Directorio acuerda el precio de suscripción de las 10.000.000 de acciones reservadas para el plan de compensación de ejecutivos o trabajadores de la Sociedad y sus filiales, correspondientes a parte del aumento de capital, será el precio fijado como precio final de colocación de las referidas 260.000.000 de acciones de pago, esto es, \$48,1 por acción, el que deberá reajustarse conforme a la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor o el indicador que lo remplace legalmente, desde esta fecha hasta la fecha de suscripción y pago de las acciones correspondientes a dicho plan de compensación.
<b>22 de marzo de 2012</b>	Se colocan a través de la Bolsa de Comercio de Santiago, por medio del mecanismo denominado "Subasta de un Libro de Órdenes", un total de 260.000.000 de acciones de pago a la Sociedad, a un precio de \$48,1 por acción, con los siguientes segmentos de adjudicación: Segmento Retail: 93.000.000 acciones (35,77% del total de la oferta), Segmento AFP y Fondos Mobiliarios: 76.500.000 acciones (29,42% del total de la oferta), Segmento NIMS: 52.000.000 acciones (20% del total de la oferta), Segmento Extranjeros, Compañías de seguros de Vida, Fondos Mutuos y Otros Institucionales Locales: 38.500.000 acciones (14,81% del total de la oferta).



## Fecha publicación

11 de mayo de 2012

(a) Se aumentó el capital social de Constructora Ingevec S.A. a la suma de \$16.619.909.647, dividido en 12.000.000 acciones nominativas, el cual se efectuó de la siguiente manera: (i) mediante la capitalización en el acto de dicha Junta del fondo de utilidades acumuladas ascendente a la suma de \$8.421.597.873; y (ii) con la suma de \$6.304.076.800, mediante la emisión de 4.551.680 acciones nominativas. La Sociedad suscribe parte de las acciones de pago emitidas por Constructora Ingevec S.A. con cargo al aumento de capital antes señalado, las que pagó en parte aportando en dominio a Constructora Ingevec S.A. la totalidad de las acciones de que era titular en Asesorías y Gestión Ingevec SpA, filial directa de la Sociedad hasta la fecha, ha pasado a ser filial directa de Constructora Ingevec S.A.

(b) Se aumentó el capital social de Ingevec S.A. a la suma de \$22.417.794.404, dividido en 490.000.000 acciones nominativas, el cual se efectuó de la siguiente manera: (i) mediante la capitalización en el acto de dicha Junta del fondo de utilidades acumuladas ascendente a la suma de \$1.812.056.556; y (ii) con la suma de \$9.890.000.000, mediante la emisión de 215.000.000 de acciones nominativas. La sociedad suscribe parte de las acciones de pago emitidas por Inmobiliaria Ingevec S.A. con cargo al aumento de capital antes señalado, las que pagó en parte aportando en dominio a Inmobiliaria Ingevec S.A. la totalidad de las acciones de que era titular en Inversiones y Rentas Ingevec Spa, filial directa de la Sociedad hasta esa fecha, ha pasado a ser filial directa de Inmobiliaria Ingevec S.A.

30 de mayo de 2012

Aprobación de la Política General de Habitualidad de la filial de Ingevec S.A., Constructora Ingevec S.A., de manera que a contar de la fecha de dicha Sesión, la sociedad pueda ejecutar operaciones con partes relacionadas conforme a la referida Política, sin tener que sujetarse a los requisitos y procedimientos establecidos en los números 1) al 7) del inciso primero del artículo 147 de la LSA.

5 de diciembre de 2012

1. El Directorio acepta renuncia de don Enrique Besa Jocelyn-Holt al cargo de Gerente General de la Sociedad;
2. El Directorio acuerda designar como nuevo Gerente General a don Rodrigo González Yutronic en reemplazo de don Enrique Besa Jocelyn-Holt;
3. El Directorio tomó conocimiento de la renuncia al cargo de Director de la Sociedad del señor Aldo Marcelo Balocchi Huerta;
4. El Directorio designó, a don Enrique Besa Jocelyn-Holt en calidad de Director reemplazante de don Aldo Marcelo Balocchi Huerta;
5. El Directorio tomó conocimiento de la renuncia al cargo de Presidente del Directorio de la Sociedad del señor Francisco Vial Bezanilla, manteniéndose en todo caso como Director de ésta; y
6. El Directorio designó a don Enrique Besa Jocelyn-Holt como Presidente del Directorio de la Sociedad.





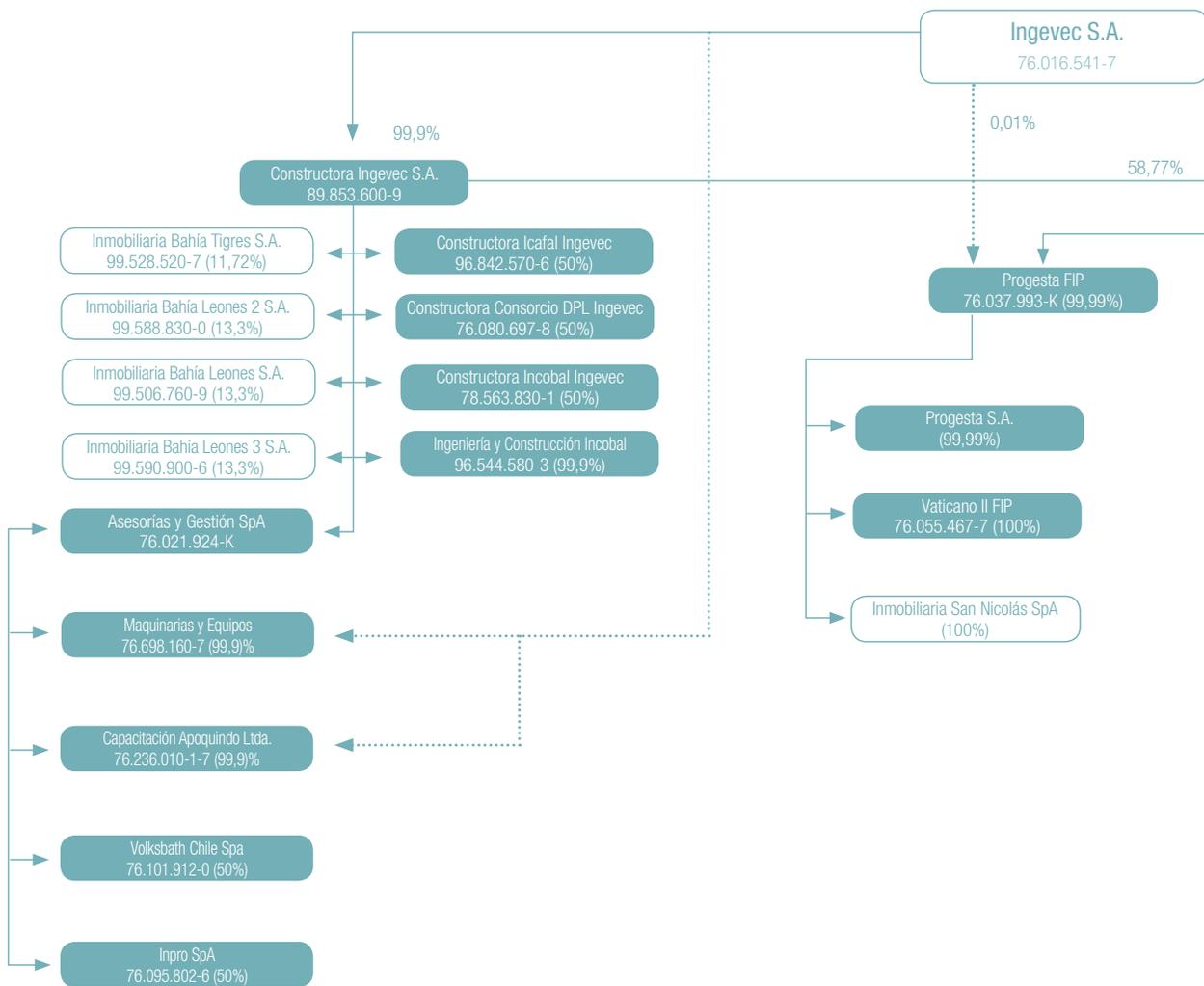
# Filiales y Coligadas

*Proyecto Edificio Ejército Bicentenario, Santiago.*



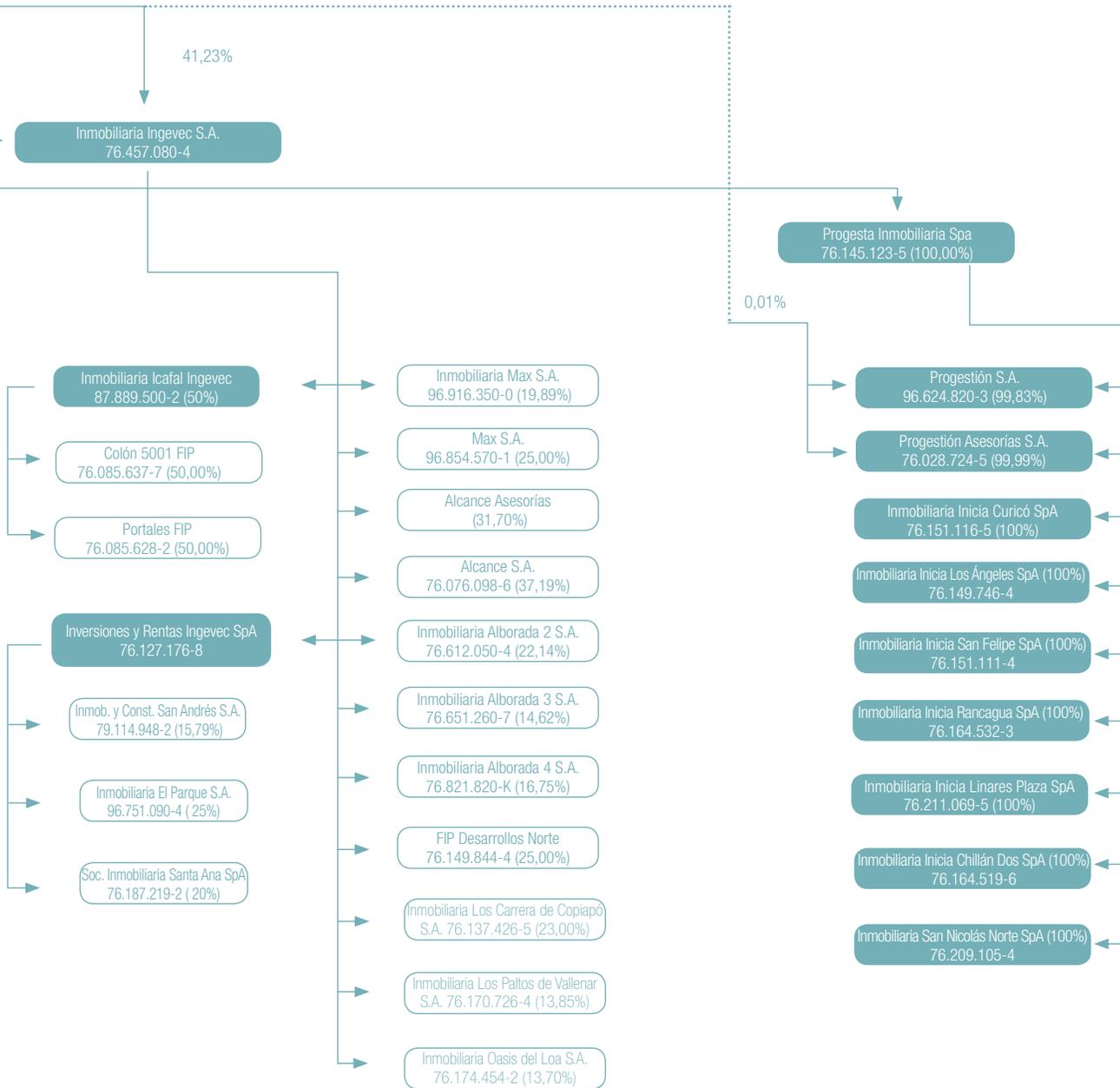
Empresa	Capital suscrito y pagado en miles de \$	Objeto social y actividades	Directorio
Constructora Ingevec S.A.	16.619.910	La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de viviendas, edificios, obras civiles y otras. El estudio y desarrollo de proyectos de arquitectura e ingeniería de cualquier clase.	Enrique Besa Francisco Vial José Antonio Bustamante
Inmobiliaria Ingevec S.A.	22.417.794	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Enrique Besa Gonzalo Sierralta Rodrigo González
Asesoría y Gestión Ingevec SpA	577.805	Servicios profesionales y asesorías técnicas en áreas de ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización y otras relacionadas.	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.	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.	No existe
Ingeniería y Construcción Incobal Ltda.	1.000	La construcción por cuenta propia o ajena de toda clase de viviendas, edificios, obras civiles y otras.	No existe
Progesta FIP	4.348.814	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Progestión S.A.
Progesta Inmobiliaria SpA	32.739	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	Enrique Besa Jocelyn-Holt, Rodrigo González Yutronic
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.	Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla, José A. Bustamante Bezanilla, Ricardo Balocchi Huerta, Enrique Dibarrat Urzúa
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.	Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla, Aldo Balocchi Huerta, Ricardo Balocchi Huerta
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	20.000	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.	No existe
Servicios de Capacitación Apoquindo Ltda.	2.000	Prestación de servicios de capacitación.	Socio Administrador: Asesoría y Gestión SpA
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	2.000	Asesoría en construcción, cuyo objeto es arriendo y explotación de maquinarias para la construcción.	Socio Administrador: Asesoría y Gestión SpA
Instalaciones Profesionales SpA	140.000	Proveer servicios de instalaciones sanitarias y urbanizaciones a empresas del sector de la construcción.	José Antonio Bustamante, Rodrigo González, Pablo Orus, Sergio Ugarte
Volsbath 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.	Enrique Besa, Rodrigo González, Mathias Khun, Frank Thissinger

Administración	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: Enrique Dibarrat	99,99%	Gerente Técnico: Francisco Vial Gerente Técnico: Aldo Balocchi Gerente Técnico: Enrique Dibarrat	Construcción de proyectos	Contratos de Construcción de Proyectos	23,6%
Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	Gerente General: Ricardo Balocchi	No hay	No hay	29,2%
Gerente General: Rodrigo González	100,00%	Gerente General: Rodrigo González	No hay	No hay	1,40%
Gerente: Jorge Zellzer	100,00%	No existe	No hay	No hay	0,9%
Administración conjunta Constructora DLP Ltda. y Constructora Ingevec S.A.	50,00%	No existe	No hay	Contratos de Construcción de Proyectos	-0,02%
Corresponde a Constructora Ingevec S.A.	100,00%	Gerente: Aldo Balocchi	No hay	Contratos de Construcción de Proyectos	<0,01%
Progestión S.A.	100,00%	No existe	Encargo de construcción de proyectos	Contratos de Construcción por diversos proyectos en desarrollo	5,3%
Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	Gerente General: Ricardo Balocchi	Encargo de construcción de proyectos	Contratos de Construcción por diversas proyectos en desarrollo	0,4%
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	0,41%
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	0,1%
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	1,49%
Gerente General: Rodrigo González	99,90%	Rodrigo González	Servicios de capacitación al personal	Servicios de capacitación	0,23%
Gerente General: Rodrigo González	99,90%	Rodrigo González	Arriendo de maquinarias y equipos de construcción	Arriendo de equipos y maquinarias	1,22%
Gerente General: Pablo Orus Gerente Operaciones: Sergio Ugarte	50,00%	No existe	Ejecuta subcontratos de especialidad	Subcontrato de urbanizaciones, climatización y sanitarios	0,01%
Gerente General: Rodolfo Vasallo	50,00%	No existe	Ejecuta subcontratos de especialidad	Subcontrato de instalaciones sanitarias	-0,05%



 Empresas que consolidan







# Estados Financieros Consolidados







Deloitte  
Auditores y Consultores Limitada  
Rosario Norte 407  
RUT: 80.276.200-3  
Las Condes, Santiago  
Chile  
Fono: (56-2) 729 7000  
Fax: (56-2) 374 9177  
deloittechile@deloitte.com  
www.deloitte.cl

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de  
Ingevec S.A.

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

### Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

### Responsabilidad del Auditor

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

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

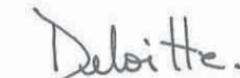
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

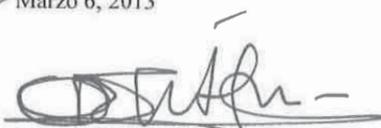
### **Opinión**

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

### **Otros asuntos**

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

  
Marzo 6, 2013

  
Jorge Ortiz Martínez  
RUT: 12.070.100-2

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

## INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estados de Situación Financiera Consolidados	82
Estados de Resultados por Función Consolidados	84
Estados de Resultados Integrales Consolidados	85
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados	86
Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Método Indirecto	87

### II. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

<b>1. ASPECTOS LEGALES DE LA SOCIEDAD</b>	<b>88</b>
1.1 Constitución de la Sociedad	88
1.2 Rut de la Sociedad	88
1.3 Domicilio de la Sociedad	88
1.4 Objetivo de la Sociedad	88
1.5 Inscripción en el Registro de Valores	88
1.6 Segmentos de negocio	88
1.7 Otras consideraciones a revelar	89
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>	<b>89</b>
2.1 Declaración de cumplimiento con normativa IFRS (NIIF)	89
2.2 Fecha de cierre del período que se informa	90
2.3 Período cubierto por los estados financieros	90
2.4 Moneda funcional y de presentación	90
2.5 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros	90
2.6 Reclasificación de partidas en los estados financieros	90
2.7 Nuevos pronunciamientos contables	91
2.8 Información a revelar sobre supuestos para la estimación de la incertidumbre	91
2.9 Cambios en estimaciones contables	92
2.10 Bases de Consolidación	92
2.11 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados	93
<b>3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS</b>	<b>94</b>
3.1 Bases de preparación	94
3.2 Bases de conversión	94
3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	94
3.4 Activos financieros	94
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	95
3.6 Inventarios	95
3.7 Propiedad, Planta y Equipos	95
3.8 Propiedades de Inversión	96
3.9 Intangibles	96
3.10 Deterioro del valor de los activos	97
3.11 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación	97
3.12 Provisiones	98

3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	98
3.14 Reconocimiento de ingresos	98
3.15 Contratos de construcción	98
3.16 Impuesto a la renta	99
3.17 Ganancia por acción	99
3.18 Estado de flujo de efectivo	100
3.19 Financiamiento mediante factoring y confirming	100
3.20 Estimaciones y juicios o criterios de la administración	100
3.21 Dividendo mínimo	101
3.22 Plusvalía	101
3.23 Beneficios a los empleados	101
3.24 Arrendamiento operativo	101
4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	102
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	102
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	104
7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	107
8. INVENTARIOS	112
9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	114
10. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	114
11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	116
12. PLUSVALÍA	117
13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	118
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	119
15. IMPUESTOS DIFERIDOS	120
16. FACTORES DE RIESGO	120
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	125
18. OPERACIONES DE FACTORING	144
19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	146
20. PROVISIONES	147
21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	148
22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	148
23. PATRIMONIO NETO	148
24. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	150
25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	153
26. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	153
27. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL	153
28. COSTOS FINANCIEROS	154
29. RESULTADO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	154
30. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	155
31. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS	159
32. MULTAS Y SANCIONES	165
33. MEDIO AMBIENTE	165
34. HECHOS POSTERIORES	165
35. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO (PROFORMA)	165

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

## ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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



	Nota N°	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>Estados de resultados integrales</b>			
Ganancia		1.847.533	2.488.633
Diferencias de cambio por conversión		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujo de efectivo		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<b>1.847.533</b>	<b>2.488.633</b>
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:</b>			
Los propietarios de la controladora		1.847.532	2.488.328
Participaciones no controladoras		1	305
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<b>1.847.533</b>	<b>2.488.633</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

## ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2012	11.195.067	-	1.741.830	12.936.897	1.159	12.938.056
Dividendos definitivos	-	-	(497.750)	(497.750)	-	(497.750)
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(554.261)	(554.261)	-	(554.261)
Emisión de patrimonio	12.222.128	-	-	12.222.128	-	12.222.128
Ganancia del ejercicio	-	-	1.847.532	1.847.532	1	1.847.533
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (disminución)	-	273.129	-	273.129	(1.152)	271.977
<b>TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>12.222.128</b>	<b>273.129</b>	<b>795.521</b>	<b>13.290.778</b>	<b>(1.151)</b>	<b>13.289.627</b>
<b>SALDO FINAL AL 31.12.2012</b>	<b>23.417.195</b>	<b>273.129</b>	<b>2.537.351</b>	<b>26.227.675</b>	<b>8</b>	<b>26.227.683</b>
Saldo inicial al 01/01/2011	3.592.741	4.792.792	4.127.063	12.512.596	1.577.433	14.090.029
Dividendos definitivos	-	-	(1.317.529)	(1.317.529)	-	(1.317.529)
Emisión de patrimonio	7.602.326	(4.792.792)	(2.809.534)	-	-	-
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(746.498)	(746.498)	-	(746.498)
Ganancia del ejercicio	-	-	2.488.328	2.488.328	305	2.488.633
Otro incremento (disminución)	-	-	-	-	(1.576.579)	(1.576.579)
<b>TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>	<b>7.602.326</b>	<b>(4.792.792)</b>	<b>(2.385.233)</b>	<b>424.301</b>	<b>(1.576.274)</b>	<b>(1.151.973)</b>
<b>SALDO FINAL AL 31.12.2011</b>	<b>11.195.067</b>	<b>-</b>	<b>1.741.830</b>	<b>12.936.897</b>	<b>1.159</b>	<b>12.938.056</b>

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS MÉTODO INDIRECTO

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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



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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 1. ASPECTOS LEGALES DE LA SOCIEDAD

### 1.1 Constitución de la Sociedad

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

### 1.2 Rut de la Sociedad

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

### 1.3 Domicilio de la Sociedad

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

### 1.4 Objetivo de la Sociedad

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

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

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

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

### 1.5 Inscripción en el Registro de Valores

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

### 1.6 Segmentos de negocio

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

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

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

### 1.7 Otras consideraciones a revelar

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2.1 Declaración de cumplimiento con normativa IFRS (NIIF)

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

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

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

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

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 2.2 Fecha de cierre del período que se informa

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

## 2.3 Período cubierto por los estados financieros

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

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

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

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

## 2.4 Moneda funcional y de presentación

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

## 2.5 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros

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

## 2.6 Reclasificación de partidas en los estados financieros

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

## 2.7 Nuevos pronunciamientos contables

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

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
<a href="#">IFRS 9</a>	
Instrumentos Financieros Clasificación y Medición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
<a href="#">IFRS 7</a>	
Instrumentos financieros información a revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<a href="#">IAS 12</a>	
Impuestos a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
<a href="#">IFRS 11</a>	
Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<a href="#">IFRS 12</a>	
Revelaciones de participaciones en otras entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<a href="#">IFRS 13</a>	
Valor justo	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<a href="#">IAS 1</a>	
Presentación de estados financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio 2012
<a href="#">IAS 19</a>	
Beneficios a los empleados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
<a href="#">IAS 27</a>	
Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
<a href="#">IAS 28</a>	
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013
<a href="#">IAS 32</a>	
Instrumentos financieros: Presentación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2014

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

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a

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

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

## 2.9 Cambios en estimaciones contables

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

## 2.10 Bases de Consolidación

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

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

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

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

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

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

## 2.11 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados

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

Subsidiarias	Rut	País de origen	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
				al 31.12.2012			al 31.12.2011		
				Direc.	Indir.	Total	Direc.	Indir.	Total
Capacitación Apoquindo Ltda.	76.236.010-1	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Asesorías y Gestión Spa (1)	76.021.924-k	Chile	CLP	-	100	100	100	-	100
Progesta Fondo de Inversión Privado	76.037.993-k	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Progestión S.A	96.624.820-3	Chile	CLP	0,17	99,83	100	0,17	99,83	100
Progestión Asesorías S.A	76.028.724-5	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Inmobiliaria Ingevec S.A.(1)	76.457.080-4	Chile	CLP	41,37	58,63	100	30	70	100
Progesta Inmobiliaria Spa.	76.145.123-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria San Nicolás	76.145.117-0	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Constructora Ingevec S.A	89.853.600-9	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	100
Ingeniería y construcción Incobal Ltda.	96.544.580-3	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	87.889.500-2	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Inmobiliaria San Nicolás Norte SpA(*)	76.209.105-4	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia La Serena SpA(*)	76.231.871-7	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Calama SpA(*)	76.231.874-1	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA	76.151.111-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Chillan SpA (1)	76.164.524-2	Chile	CLP	-	-	-	-	100	100
Inmobiliaria Linares Plaza SpA(*)	76.211.069-5	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	76.164.532-3	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA	76.149.746-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Curicó SpA	76.151.116-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos SpA(**)	76.164.519-6	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inpro SpA	76.095.802-6	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Volksbath SpA	76.101.912-0	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Consortio DLP Ingevec	76.080.697-8	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50
Inversiones y Rentas Ingevec Spa (1)	76.127.176-8	Chile	CLP	-	100	100	100	-	100
Constructora DLP Ingevec	76.001.620-9	Chile	CLP	-	50	50	-	50	50

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

(\*) Sociedades creadas durante el año 2012.

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## Negocios conjuntos y Coligadas o asociadas:

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

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

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

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

## 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

### 3.1 Bases de preparación

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

### 3.2 Bases de conversión

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

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

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

### 3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

### 3.4 Activos financieros

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

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

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

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

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

### 3.5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

### 3.6 Inventarios

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

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

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

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

### 3.7 Propiedad, Planta y Equipos

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

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

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

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

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

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

## 3.8 Propiedades de Inversión

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

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

## 3.9 Intangibles

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

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

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

### 3.10 Deterioro del valor de los activos

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

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

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

### 3.11 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación

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

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 3.12 Provisiones

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

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

## 3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

## 3.14 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

## 3.15 Contratos de construcción

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

La Sociedad registra los ingresos de contratos por construcción de acuerdo al método del grado de avance, reconociendo la parte de los ingresos totales que se encuentran facturados y previamente aprobados por el mandante de acuerdo a un programa de avance y facturación que se incluye en los respectivos contratos, este proceso está en directa relación con el progreso de la actividad de cada contrato. Para efectos de conocer el grado de avance de cada obra se efectúan inspecciones técnicas por parte del mandante. Por otra parte, para aquellas obras que se encuentran ejecutadas y aun

no facturadas, se reconoce la provisión de ingreso por el avance físico, realizado, aprobado por el mandante y no facturado a la fecha de cierre de los Estados Financieros, activada bajo el rubro Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

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

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

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

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

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

### 3.16 Impuesto a la renta

El resultado por impuesto a 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.

### 3.17 Ganancia por acción

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 3.18 Estado de flujo de efectivo

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

- **Flujos de efectivo** - Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, 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.

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

## 3.19 Financiamiento mediante factoring y confirming

Tanto el factoring y el confirming se utilizan como formas de financiamiento en el área de Ingeniería y construcción, los cuales se sustentan en contratos celebrados con entidades bancarias y se presentan como "Otros Pasivos Financieros, Corrientes".

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

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

## 3.20 Estimaciones y juicios o criterios de la administración

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

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

### a.- Estimación del deterioro de la plusvalía comprada.

Ingevec S.A. evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N°3.22. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso.

### b.- Estimación provisión grado de avance.

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

#### c.- Estimación provisión garantía legal.

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

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

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

### 3.21 Dividendo mínimo

El artículo N°79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de períodos anteriores. Al cierre de cada período se determina el monto de la obligación con los accionistas, neta de los dividendos provisorios que se hayan aprobado en el curso del año, y se registra contablemente en el rubro “Otros pasivos no financieros corrientes” con cargo a una cuenta incluida en el Patrimonio Neto denominada “Utilidad acumulada”, en consideración al cálculo del 30% de las utilidades líquidas. Los dividendos provisorios y definitivos, se registran como menor Patrimonio Neto en el momento de su aprobación por el órgano competente, que en el primer caso normalmente es el Directorio de la Sociedad, mientras que en el segundo la responsabilidad recae en la Junta General de Accionistas.

### 3.22 Plusvalía

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

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

### 3.23 Beneficios a los empleados

#### Vacaciones del personal

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

### 3.24 Arrendamiento operativo

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2012				31.12.2011			
	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total
Efectivo en caja	0	38.099	0	38.099	0	0	0	0
Saldos en Bancos	19.259	2.120.107	1.076.579	3.215.945	2.732.014	530.230	472.829	3.735.073
Fondo Fijo	0	630	3.625	4.255	0	0	2.350	2.350
Fondos Mutuos	0	1.033	138.456	139.489	0	0	0	0
Depósitos a plazo	0	29.195	0	29.195	0	27.486	0	27.486
<b>TOTAL</b>	<b>19.259</b>	<b>2.189.064</b>	<b>1.218.660</b>	<b>3.426.983</b>	<b>2.732.014</b>	<b>557.716</b>	<b>475.179</b>	<b>3.764.909</b>

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

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

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

## 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

### 5.1 Activos financieros a valor razonable

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

Institución financiera	31.12.2012				31.12.2011			
	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total
BanChile Inversiones	0	0	0	0	0	983	0	983
Banco de Chile	0	0	26	26	0	0	2.916	2.916
Santander	0	0	0	0	0	0	31.355	31.355
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>983</b>	<b>34.271</b>	<b>35.254</b>

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

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

### 5.2 Activos financieros disponibles para la venta

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

### 5.3 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

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

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

Información por especialidad segmento Ingeniería y Construcción:

Áreas de Negocios	Deudores comerciales	
	dic-12	dic-11
Montaje industrial	-	-
Edificación y obras civiles	28.865.164	10.726.152
Otras especialidades	-	-
Proyectos internacionales	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>28.865.164</b>	<b>10.726.152</b>

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.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 6.1 Análisis deudores comerciales sector construcción

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

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

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

## 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

### a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente.

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

(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.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## b) Cuentas por pagar corrientes

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

Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Inversiones Las Condesas Ltda.	Chile	Indirecta	Eº de Pago	CLP	150.544	117.815
Inversiones San Vicente Ltda.	Chile	Indirecta	Eº de Pago	CLP	150.544	117.815
Max S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP		-
Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Chile	Cta. en particip.	Eº de Pago	CLP	236.277	-
Inmobiliaria Los Carrera S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	101.675	-
Inmob. Núcleo Orella S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	175.548	-
PT Modular Concept GmbH	Alemania	Co participe	Cta. particip.	CLP	2.523	6.410
Constructora DLP Ltda.	Chile	Indirecta	Cta. corriente	CLP	142.821	250.861
Inmob. y Const. San Andrés SA	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP		-
Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	62.371	-
Constructora Claro Vicuña Valenzuela	Chile	Cta. en particip.	Eº de Pago	CLP	714.373	-
Inmobiliaria Colipí SpA	Chile	Asociada	Participación	CLP	202.753	-
Portales FIP	Chile	Cta. en particip.	Cta. por pagar	CLP	100	-
Constructora Inarco S.A.	Chile	Indirecta	Cta. particip.	CLP	583.198	-
Inmobiliaria Icafal Ltda.	Chile	Indirecta	Cta. corriente	CLP		265.642
<b>SUB TOTAL</b>					2.522.727	758.543
Dividendos Grupo Controlador					392.305	746.498
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES</b>					<b>2.915.032</b>	<b>1.505.041</b>

## c) Cuentas por pagar no corrientes

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

d) Transacciones

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

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

Rut	Entidad	Transacción	Importes M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2012 M\$
78.489.900-4	Inv. y asesorías Marara Ltda.	Asesorías	5.710	-	-	5.710
78.540.370-3	Inversiones los Cipreces Ltda.	Asesorías	5.710	-	-	5.710
78.506.960-9	Asesorías e Inv. Santo Domingo Ltda.	Asesorías	5.710	-	-	5.710
<b>TOTAL</b>			<b>17.130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.130</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Transacciones al 31 de diciembre de 2011

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

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

## e) Directorio y Gerencia de la Sociedad.

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

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

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

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

## Cuentas por cobrar y pagar

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

## Otras transacciones.

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

#### Retribución del Directorio.

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

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

Nº	Cargo	31.12.2012 M\$
1	Presidente	13.899
6	Directores	84.534
<b>TOTAL</b>		<b>98.433</b>

#### Gastos en asesoría del Directorio:

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

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

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

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

Personal Clave de Gerencia	31.12.2012	31.12.2011
Ejecutivos claves incluidos	37	28
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, salarios	3.454.860	2.309.716
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, honorarios de administradores	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, correcciones de valor y beneficios no monetarios	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, beneficios a corto plazo para empleados	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, beneficios post-empleo	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, otros beneficios a largo plazo	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, beneficios por terminación	57.208	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, pagos basados en acciones	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, otros	-	-
<b>TOTAL REMUNERACIONES RECIBIDAS POR EL PERSONAL CLAVE DE LA GERENCIA</b>	<b>3.512.068</b>	<b>2.309.716</b>

#### 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.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 8. INVENTARIOS

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

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

### a) Bienes raíces urbanos – Edificios (inventarios)

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

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

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

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

Proyecto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Salesianos 5ª etapa	-	1.876.188
Chillán 1ª Etapa	-	2.513.833
Chillán 2ª Etapa	415.686	77.937
Chillán 3ª Etapa	-	148.799
Macul 2ª etapa	3.645.868	1.279.355
Los Ángeles	1.456.424	1.162.553
San Felipe	2.209.851	652.095
Rancagua	532.178	-
Curicó 1ª Etapa	-	2.882.112
Curicó 2ª Etapa	653.180	-
Curicó 3ª Etapa	668.797	-
Curicó 4ª Etapa	691.469	-
Cuesta Colorada	-	48.041
Linares Plaza	711.404	-
La Serena	828.529	-
Calama	144.981	-
San Nicolas Norte	2.272.165	-
Calama 2	1.663.545	-
Otros proyectos menores	62.913	39.967
<b>TOTAL</b>	<b>15.956.990</b>	<b>10.680.880</b>

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>EL COSTO DE INVENTARIOS RECONOCIDOS COMO GASTO DURANTE EL PERÍODO CORRESPONDE A:</b>		
	<b>7.605.442</b>	<b>7.305.414</b>

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

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

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

- Capitalización de intereses:

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### a) Activos por impuestos corrientes

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

### b) Pasivos por impuestos corrientes

Detalle	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
IVA retenido a terceros	462.060	2.256
Otros impuestos por pagar	211.855	220.095
<b>TOTAL</b>	<b>673.915</b>	<b>222.351</b>

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

### a) Detalle de inversión en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2012

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2011

Identificación	País de origen	Moneda	% participación	Saldo al 31.12.2010	Adiciones (Deducciones)	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	111.615	-	(22.546)	(78.994)	-	10.075
Max S.A.	Chile	CLP	25,00	-	-	(2.092)	(11.043)	13.135	-
Inm. Los Carrera de Copiapó S.A.	Chile	CLP	23,08	-	1.237	(7.996)	-	6.759	-
Inm. Los Paltos de Vallenar S.A.	Chile	CLP	13,85	-	1.252	(1.457)	-	205	-
Inm. Oasis del Loa S.A.	Chile	CLP	13,70	-	1.860	(2.503)	-	643	-
Inm. Desarrollo Norte FIP	Chile	CLP	25,00	-	74.402	1.112	-	-	75.514
<b>TOTAL</b>				<b>914.665</b>	<b>(182.133)</b>	<b>17.929</b>	<b>(190.043)</b>	<b>20.742</b>	<b>581.160</b>

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

b) Información financiera resumida de asociadas.

Al 31 de diciembre de 2012

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

Al 31 de diciembre de 2011

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO DE LA PLUSVALÍA

### a) Activos intangibles

Activo intangible neto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Programas informáticos	755.447	755.447
Otros activos intangibles	58.816	74.710
<b>TOTAL</b>	<b>814.263</b>	<b>830.157</b>

Activo intangible bruto	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Programas informáticos	755.447	755.447
Otros activos intangibles	208.972	190.111
<b>TOTAL</b>	<b>964.419</b>	<b>945.558</b>

Amortización acumulada y deterioro	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Programas informáticos	-	-
Otros activos intangibles	(150.156)	(115.401)
<b>TOTAL</b>	<b>(150.156)</b>	<b>(115.401)</b>

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

### b) Vidas útiles

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

c) Reconciliación de cambios en activos intangibles

Movimientos en activos intangibles:

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

Al 31 de diciembre de 2012	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)
<b>TOTAL AL 31.12.2011</b>	<b>755.447</b>	<b>74.710</b>

## 12. PLUSVALÍA

a) El detalle de la plusvalía es el siguiente:

Inversionista	Detalle	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Compras cuotas Progesta FIP	1.331.863	1.331.863
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Alborada 2	155.760	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.487.623</b>	<b>1.331.863</b>

b) Reconciliación de cambios en plusvalía:

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Saldo inicial del período	1.331.863	339.541
Adiciones	155.760	992.322
Deterioro (menos)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.487.623</b>	<b>1.331.863</b>

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

## 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) La composición del rubro es la siguiente:

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

<b>TOTAL</b>	<b>2.244.449</b>	<b>1.251.283</b>
--------------	------------------	------------------

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

<b>TOTAL</b>	<b>3.851.594</b>	<b>2.756.590</b>
--------------	------------------	------------------

Depreciación Acumulada de Propiedades, Plantas y Equipos	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Instalaciones fijas y accesorios	(430.880)	(536.140)
Maquinarias	(1.032.580)	(352.806)
Activos en leasing	(106.434)	(591.478)
Otras propiedades, planta y equipos	(37.251)	(24.883)

<b>TOTAL</b>	<b>(1.607.145)</b>	<b>(1.505.307)</b>
--------------	--------------------	--------------------

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

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

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

b) Reconciliación de cambios en propiedad, planta y equipos

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

Movimientos año 2011:	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)
<b>TOTAL</b>	<b>389.913</b>	<b>250.049</b>	<b>590.407</b>	<b>20.914</b>

#### 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31.12.2012 M\$
Saldo Inicial, Neto	-
Adiciones	83.409
Ganancias por ajustes al valor razonable	61.591
<b>SALDO FINAL NETO</b>	<b>145.000</b>

- Al 31 de diciembre de 2012 estas propiedades de inversión no registran ingresos por concepto de rentas.
- Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no poseía propiedades de inversión.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

- Las propiedades de inversión son de propiedad de la Sociedad y no se encuentran hipotecadas ni entregadas en garantía
- Las propiedades de inversión corresponden a terrenos adquiridos tanto para obtener utilidades a través de su plusvalía.

## 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos es el siguiente:

### a) Impuestos diferidos

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

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

	Activos M\$	Pasivos M\$
Saldo inicial neto	136.917	263.805
Incremento (decremento) en resultado	130.821	(31.745)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011</b>	<b>267.738</b>	<b>232.060</b>
Incremento (decremento) en resultado	111.447	75.429
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>	<b>379.185</b>	<b>307.489</b>

## 16. FACTORES DE RIESGO

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

#### **a) Riesgo de ciclos económicos:**

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

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

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

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

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

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

#### **b) Variables regulatorias y reglamentarias:**

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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 Sociedad aminora este riesgo a través de un estudio ad-hoc de cada proyecto y la implementación de una estrategia de inversión en terrenos para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios.

## c) Competencia:

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

## d) Disponibilidad de terrenos:

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

## e) Riesgos de siniestros:

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

## f) Riesgos de abastecimiento:

En la especialidad de edificación la Sociedad normalmente opera bajo contratos de suma alzada, es decir, contratos en donde se establece un precio fijo por los servicios prestados, el que se reajusta exclusivamente por inflación. Debido a esta exposición a la variación en los precios de insumos, la Sociedad ha establecido, a lo largo de los años, relaciones de confianza con todos sus proveedores. Como política, se cuida el buen trato y fiel cumplimiento de las obligaciones a los proveedores, de tal forma que las relaciones sean de largo plazo, mientras que paralelamente se estudian constantemente las capacidades y desempeños de los servicios de cada uno de ellos. Por otra parte, para cada insumo o material requerido por las obras, se reciben ofertas y se realizan cotizaciones al mayor número de proveedores disponibles, de tal forma de obtener la mejor planificación y condiciones de compra para todas las obras, y así disminuir los riesgos de sobreprecio o escasez. En ciertas situaciones, o para materiales específicos, se realizan importaciones, lo que permite adicionalmente mantener abierta y asegurada la posibilidad de abastecerse desde el extranjero.

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

Por último, se realiza una planificación para la compra de materiales y se trabaja de antemano en aquellas partidas que destacan como las más riesgosas. Por otra parte, la mano de obra calificada es uno de los principales insumos de la Sociedad. La Sociedad mantiene políticas de incentivos transparentes y confiables a sus trabajadores con el fin de retener el talento y experiencia adquiridos. En el caso de subcontratistas de mano de obra o especialidades

intensivas de mano de obra se realizan contrataciones caso a caso resguardando los niveles de calidad, productividad y condiciones de trabajo de los trabajadores. Adicionalmente, se incorporan constantemente mejoras en técnicas constructivas que permitan aumentar la productividad de los trabajadores en las obras, es así como se ha incorporado la fabricación de baños, cocinas y muebles prefabricados en las obras en donde la mano de obra es más escasa.

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

#### g) Riesgos financieros:

##### 1. Riesgo de Crédito

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

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

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

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

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

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

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

**Análisis de sensibilidad:** Respecto a las facturas cedidas en factoring sin responsabilidad, no existe riesgo de crédito sin embargo un retraso en el pago de estas facturas implicaría un costo adicional de M\$ (8.942) por mes de mora. En el caso de facturas cedidas en factoring con responsabilidad, una

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

mora implicaría un mayor gasto financiero por concepto de intereses equivalente a M\$ (9.591) por mes de mora, de acuerdo a las condiciones promedio actuales de este tipo de contratos, mientras que el riesgo de crédito equivale en este caso al 100% del valor de los documentos factorizadas más los intereses generados hasta la fecha en que se decida el pago.

## 2. Riesgo de Liquidez y Condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. En general, se cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. En primer lugar se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

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

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

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

Con respecto a los pasivos financieros de la Compañía, aquellos que se asocian a una tasa fija representan un 28,1% del total. Estos pasivos corresponden a préstamos de leasing por compra de maquinarias y equipos, al financiamiento de largo plazo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, a operaciones de factoring y confirming, y al crédito de compra de un terreno a largo plazo.

Por otra parte, los pasivos financieros con tasa variable representan un 71,9% de la deuda. Estos son préstamos bancarios de proyectos inmobiliarios, que se descomponen en el corto y largo plazo, y líneas de crédito de corto plazo para capital de trabajo del área de I&C. Si bien cada préstamo es pactado en función de la tasa TAB más un spread pre acordado, lo que disminuye posibles variaciones en la tasa total, se consideran en conjunto como tasa variable pues funcionan bajo un esquema de renovaciones periódicas, por lo que a lo largo de la ejecución del proyecto se producen modificaciones de la tasa TAB de una renovación o préstamo respecto de otra/o.

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

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Total tasa fija	7.372.295	4.425.309
Total tasa variable	19.444.945	13.787.580
<b>TOTAL PASIVO FINANCIERO</b>	<b>26.817.240</b>	<b>18.212.889</b>
% tasa fija	27,5%	24,3%
% tasa variable	72,5%	75,7%
% pasivo largo plazo	11,2%	23,0%

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

#### - Riesgo de Tipo de cambio

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

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

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

#### - Análisis de sensibilidad:

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

## 17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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

#### a) Pasivo Corriente

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

El detalle por institución financiera es el siguiente:

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Al 31 de diciembre de 2012

## Préstamos bancarios

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Ingevec S.A.	76.457.080-4	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	BBVA	97.032.000-8	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	Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP
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	Estado	97.030.000-7	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	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	97.004.000-5	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	Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Consorcio	99.500.410-0	Chile	CLP
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Corpbanca	93.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Corpbanca	93.023.000-9	Chile	CLP
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Corpbanca	93.023.000-9	Chile	CLP
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Corpbanca	93.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Corpbanca	93.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Ingevec S.A.	76.457.080-4	Chile	Corpbanca	93.023.000-9	Chile	CLP
San Nicolás Norte	76.209.105-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	CLP
San Nicolás Norte	76.209.105-4	Chile	Internacional	97.011.000-3	Chile	CLP
Inmobiliaria Inicia La Serena	76.231.871-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Inmobiliaria Calama	76.231.874-1	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia San Felipe	76.151.111-4	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	UF

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Semestral	0,66%	0,66%	Pagaré	139.625	139.931	279.556
	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	111.379	271.236	382.615
	Anual	0,65%	0,65%	Pagaré	326.192	-	326.192
	Anual	0,67%	0,67%	Pagaré	561.105	-	561.105
	Trimestral	0,75%	0,75%	Pagaré	305.625	-	305.625
	Trimestral	0,70%	0,70%	Pagaré	303.710	-	303.710
	Trimestral	0,63%	0,63%	Pagaré	264.423	-	264.423
	Trimestral	0,63%	0,63%	Pagaré	195.266	-	195.266
	Trimestral	0,79%	0,79%	Pagaré	904.977	-	904.977
	Trimestral	0,61%	0,61%	Pagaré	324.750	-	324.750
	Trimestral	0,65%	0,65%	Pagaré	1.121.758	-	1.121.758
	Mensual	0,63%	0,63%	Pagaré	341.785	-	341.785
	Mensual	0,68%	0,68%	Pagaré	126.128	-	126.128
	Mensual	0,68%	0,68%	Pagaré	569.749	-	569.749
	Mensual	0,68%	0,68%	Pagaré	275.871	-	275.871
	Escrituración y Alzamiento*	4,73%	4,73%	Pagaré	581.810	-	581.810
	Escrituración y Alzamiento*	0,33%	0,33%	Pagaré	151.166	-	151.166
	Escrituración y Alzamiento*	0,34%	0,34%	Pagaré	585.723	-	585.723
	Escrituración y Alzamiento*	3,62%	3,62%	Pagaré	123.720	-	123.720
	Escrituración y Alzamiento*	4,50%	4,50%	Pagaré	-	180.733	180.733
	Escrituración y Alzamiento*	0,38%	0,38%	Pagaré	233.649	-	233.649
	Semestral	0,66%	0,66%	Hipotecaria	1.262.496	-	1.262.496
	Semestral	0,66%	0,66%	Hipotecaria	278.101	-	278.101
	Semestral	0,67%	0,67%	Hipotecaria	643.984	-	643.984
	Semestral	0,69%	0,69%	Hipotecaria	-	1.346.043	1.346.043
	Escrituración y Alzamiento*	4,95%	4,95%	Hipotecaria	-	436.719	436.719
	Escrituración y Alzamiento*	3,32%	3,32%	Hipotecaria	-	126.551	126.551
	Escrituración y Alzamiento*	5,43%	5,43%	Hipotecaria	-	123.308	123.308
	Escrituración y Alzamiento*	4,95%	4,95%	Hipotecaria	-	20.503	20.503
	Escrituración y Alzamiento*	5,43%	5,43%	Hipotecaria	-	130.428	130.428

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Inmobiliaria Inicia Rancagua	76.164.532-3	Chile	Scotiabank	97.018.000-1	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Los Ángeles	76.149.746-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Los Ángeles	76.149.746-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Curicó	76.151.116-5	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria Inicia Chillan Dos	76.164.519-6	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Volksbath Chile SPA	76.101.912-0	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	CLP
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	CLP
<b>TOTAL PRÉSTAMOS BANCARIOS</b>						

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

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

Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
	Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
Semestral	4,74%	4,74%	Hipotecaria	-	311.587	311.587
Semestral	5,97%	5,97%	Hipotecaria	-	390.585	390.585
Semestral	5,81%	5,81%	Hipotecaria	-	410.026	410.026
Escrituración y Alzamiento*	6,30%	6,30%	Hipotecaria	-	367.050	367.050
Escrituración y Alzamiento*	5,75%	5,75%	Hipotecaria	136.359	-	136.359
Escrituración y Alzamiento*	4,41%	4,41%	Hipotecaria	142.430	-	142.430
Escrituración y Alzamiento*	4,55%	4,55%	Hipotecaria	205.081	-	205.081
Escrituración y Alzamiento*	0,63%	0,63%	Hipotecaria	190.109	-	190.109
Escrituración y Alzamiento*	3,95%	3,95%	Hipotecaria	-	116.693	116.693
Escrituración y Alzamiento*	0,65%	0,65%	Hipotecaria	289.177	-	289.177
Escrituración y Alzamiento*	4,67%	4,67%	Hipotecaria	-	290.106	290.106
Escrituración y Alzamiento*	6,30%	6,30%	Hipotecaria	107.867	-	107.867
Escrituración y Alzamiento*	6,30%	6,30%	Hipotecaria	172.307	-	172.307
Escrituración y Alzamiento*	0,65%	0,65%	Hipotecaria	-	298.154	298.154
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	167.157	167.157
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	68.546	68.546
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	341.082	341.082
Escrituración y Alzamiento*	6,36%	6,36%	Hipotecaria	-	126.024	126.024
Escrituración y Alzamiento*	6,36%	6,36%	Hipotecaria	-	160.394	160.394
Escrituración y Alzamiento*	5,63%	5,63%	Hipotecaria	-	153.966	153.966
Escrituración y Alzamiento*	6,36%	6,36%	Hipotecaria	-	203.929	203.929
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	312.855	312.855
Escrituración y Alzamiento*	5,63%	5,63%	Hipotecaria	-	197.629	197.629
Escrituración y Alzamiento*	5,67%	5,67%	Hipotecaria	-	356.085	356.085
Escrituración y Alzamiento*	6,36%	6,36%	Pagaré	-	77.585	77.585
Mensual	0,66%	0,66%	Pagaré	-	68.425	68.425
Al Vencimiento	0,75%	0,75%	Pagaré	50.000	-	50.000
Al Vencimiento	0,75%	0,75%	Pagaré	50.000	-	50.000
						18.269.652

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
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	Itau	76.645.030-K	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF
<b>TOTAL OBLIGACIONES POR LEASING</b>						

## Operaciones factoring

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Volksbath Chile SPA	76.101.912-0	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Security	96.655.860-1	Chile	CLP
<b>TOTAL OPERACIONES FACTORING</b>						

## Cartas de Crédito

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	USD
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	USD
<b>TOTAL CARTAS DE CRÉDITO</b>						

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	3.047	9.366	12.413
	Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	7.538	23.180	30.718
	Mensual	4,53%	4,53%	Pagaré	22.190	68.095	90.285
	Mensual	4,78%	4,78%	Pagaré	5.390	16.562	21.952
	Mensual	5,69%	5,69%	Pagaré	17.241	53.216	70.457
	Mensual	6,52%	6,52%	Pagaré	2.032	6.299	8.331
							234.156

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Cliente factorizado	Último vencimiento	31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva				
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Alto Calama S.A.	03/12/12	85.098
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Turismo Taitao S.A.	14/12/12	128.826
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria El Mirador S.A.	28/12/12	180.394
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmob. Viviendas 2000 S.a.	02/01/13	123.737
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmob. Colchagua del Norte	02/01/13	146.005
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmob. Colchagua del Norte	02/01/13	169.088
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Alto Calama S.A.	02/01/13	170.940
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Chacabuco S.A.	21/12/12	142.441
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Arenamar SPA	11/01/13	767.426
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Inmobiliaria Neourbano II Ltda.	30/04/13	280.100
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Walmart Chile S.A.	31/12/12	46.033
	Diaria	0,70%	0,70%	Facturas por cobrar	Constructora Ingevec S.A.	10/01/13	55.455
							2.295.543

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Semestral	2,64%	2,64%	Pagaré	689.347	-	689.347
	Semestral	3,61%	3,61%	Pagaré	373.413	-	373.413
							1.062.760

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## Líneas de crédito

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
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	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Security	97.053.000-2	Chile	CLP
<b>TOTAL LÍNEAS DE CRÉDITO</b>						

## Operaciones confirming

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Itau	76.645.030-K	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Santander	97.015.000-5	Chile	CLP
Constructora Ingevec S.A.	89.853600-9	Chile	Tanner Serv. Financieros S.A.	96.667.560-8	Chile	CLP
<b>TOTAL OPERACIONES CONFIRMING</b>						

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Diaria	1,00%	1,00%	Pagaré	20.000	-	20.000
	Diaria	1,00%	1,00%	Pagaré	44.160	-	44.160
	Diaria	1,00%	1,00%	Pagaré	450.000	-	450.000
	Al Vencimiento	0,75%	0,75%	Pagaré	22.118	-	22.118
							<b>536.278</b>

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Cliente factorizado	Último vencimiento	31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva				
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Cemento Bio Bio S.A	28/01/13	28.243
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Dapsa Ltda	28/01/13	34.468
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	EbemaS.A.	28/01/13	41.965
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Francisco Petricio	28/01/13	71.594
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Hormigones Bicenten	28/01/13	122.726
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Melon Hormigones S.	28/01/13	37.873
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Primsa Aceros S.A.	28/01/13	60.697
	Diaria	0,66%	0,66%	Facturas por cobrar	Sodimac S.A.	28/01/13	104.635
	Diaria	0,74%	0,74%	Facturas por cobrar	Sociedad PetreosS	05/03/13	435.618
	Diaria	0,80%	0,80%	Facturas por cobrar	Sodimac S.A.	26/02/13	473.696
							<b>1.411.515</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Al 31 de diciembre de 2011

## Préstamos bancarios

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	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	97.036.000-K	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
Progesta FIP	76.037.993-K	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF
Inmobiliaria San Nicolas SPA	76.145.117-0	Chile	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

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Trimestral	0,68%	0,68%	Pagaré	190.482	180.424	370.906
	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	-	367.681	367.681
	Semestral	4,01%	4,01%	Pagaré	-	524.937	524.937
	Escrituración y Alzamiento*	5,05%	5,05%	Hipotecaria	43.407	-	43.407
	Escrituración y Alzamiento*	6,40%	6,40%	Hipotecaria	-	274.997	274.997
	Escrituración y Alzamiento*	5,30%	5,30%	Hipotecaria	-	162.249	162.249
	Escrituración y Alzamiento*	3,45%	3,45%	Hipotecaria	49.319	-	49.319
	Escrituración y Alzamiento*	4,90%	4,90%	Hipotecaria	242.238	-	242.238
	Escrituración y Alzamiento*	5,81%	5,81%	Hipotecaria	-	62.754	62.754
	Escrituración y Alzamiento*	6,40%	6,40%	Hipotecaria	-	152.031	152.031
	Escrituración y Alzamiento*	6,40%	6,40%	Hipotecaria	-	117.377	117.377
	Escrituración y Alzamiento*	6,80%	6,80%	Hipotecaria	-	41.387	41.387
	Escrituración y Alzamiento*	5,45%	5,45%	Hipotecaria	563.088	-	563.088
	Escrituración y Alzamiento*	4,34%	4,34%	Hipotecaria	156.925	-	156.925
	Escrituración y Alzamiento*	3,79%	3,79%	Hipotecaria	-	48.923	48.923
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	202.688	202.688
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	104.722	104.722
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	119.913	119.913
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	134.743	134.743
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	120.622	120.622
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	-	84.363	84.363
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	67.912	-	67.912
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	37.216	-	37.216
	Escrituración y Alzamiento*	4,31%	4,31%	Hipotecaria	25.077	-	25.077
	Al Vencimiento	0,63%	0,63%	Pagaré	219.022	-	219.022
	Al Vencimiento	0,58%	0,58%	Pagaré	336.519	-	336.519
	Al Vencimiento	0,64%	0,64%	Pagaré	445.360	-	445.360
	Al Vencimiento	0,64%	0,64%	Pagaré	439.000	-	439.000



Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
	Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
Al vencimiento	0,62%	0,62%	Pagaré	223.810	-	223.810
Al vencimiento	0,56%	0,56%	Pagaré	550.000	-	550.000
Al vencimiento	0,54%	0,54%	Pagaré	330.720	-	330.720
Al vencimiento	0,65%	0,65%	Pagaré	300.375	-	300.375
Al vencimiento	2,56%	2,56%	Pagaré	335.411	-	335.411
Al vencimiento	0,61%	0,61%	Pagaré	418.998	-	418.998
Al vencimiento	1,98%	1,98%	Pagaré	191.333	-	191.333
Al Vencimiento	4,76%	4,76%	Hipotecaria	-	387.617	387.617
Al Vencimiento	5,81%	5,81%	Hipotecaria	-	399.761	399.761
Escrituración y Alzamiento*	4,62%	4,62%	Hipotecaria	-	426.087	426.087
Escrituración y Alzamiento*	5,67%	5,67%	Hipotecaria	-	359.176	359.176
Escrituración y Alzamiento*	5,75%	5,75%	Hipotecaria	-	125.749	125.749
Escrituración y Alzamiento*	0,68%	0,68%	Hipotecaria	125.112	-	125.112
Al Vencimiento	6,28%	6,28%	Hipotecaria	-	162.227	162.227
Al Vencimiento	6,28%	6,28%	Hipotecaria	-	65.692	65.692
Escrituración y Alzamiento*	6,28%	6,28%	Hipotecaria	-	326.739	326.739
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	122.922	122.922
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	156.447	156.447
Escrituración y Alzamiento*	5,35%	5,35%	Hipotecaria	-	152.838	152.838
Escrituración y Alzamiento*	5,60%	5,60%	Hipotecaria	-	198.911	198.911
Escrituración y Alzamiento*	6,28%	6,28%	Hipotecaria	-	299.563	299.563
Escrituración y Alzamiento*	5,35%	5,35%	Hipotecaria	-	192.783	192.783
Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	-	6.530	6.530
Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	-	6.530	6.530
Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	-	48.976	48.976
Al Vencimiento	5,64%	5,64%	Pagaré	-	48.976	48.976
Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagaré	120.180	-	120.180
Al Vencimiento	5,40%	5,40%	Pagaré	-	120.180	120.180
						11.719.019

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
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	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF
<b>TOTAL OBLIGACIONES POR LEASING</b>						

## Operaciones factoring

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	BCI	97.006.000-6	Chile	UF
<b>TOTAL OPERACIONES FACTORING</b>						

## Cartas de Crédito

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	USD
Constructora Ingevec S.A.	89.853.600-9	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	USD
<b>TOTAL CARTAS DE CRÉDITO</b>						

## Líneas de crédito

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Instalaciones Profesionales SPA	76.095.802-6	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
<b>TOTAL LÍNEAS DE CRÉDITO</b>						

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Mensual	3,75%	3,75%	Pagaré	19.586	13.158	32.744
	Mensual	3,75%	3,75%	Pagaré	3.680	2.472	6.152
	Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	2.834	8.711	11.545
	Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	7.004	21.537	28.541
	Mensual	4,68%	4,68%	Pagaré	20.700	63.523	84.223
							163.205

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Cliente factorizado	Último vencimiento	31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva				
	Mensual	5,88%	5,88%	Letras de cambio	HOTELERA LUZ	17/12/12	1.214.847
							1.214.847

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Al vencimiento	2,50%	2,50%	Pagaré	833.525	-	833.525
	Al vencimiento	2,50%	2,50%	Pagaré	93.777	-	93.777
							927.302

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Al Vencimiento	3,80%	3,80%	Pagaré	3.894	-	3.894
							3.894

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## b) Pasivo no Corriente

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Préstamos Bancarios	1.421.710	2.759.384
Financiamiento Terreno	1.301.186	1.186.041
Obligaciones por Leasing	284.440	239.197
	<b>3.007.336</b>	<b>4.184.622</b>

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

El detalle por institución financiera es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2012

### Préstamos bancarios

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	CLP
<b>TOTALES</b>						

### Financiamiento Terreno

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Progesta Inmobiliaria SPA	76.145.123-5	Chile	Rabo Servicios	78.968.730-7	Chile	CLP
<b>TOTALES</b>						

### Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
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	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.645.030-K	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.645.030-K	Chile	Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF
<b>TOTALES</b>						

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Semestral	0,66%	0,66%	Pagaré	608.001		608.001
	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	813.709		813.709
							1.421.710

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Al vencimiento	3,96%	3,96%	Hipotecaria	1.301.186		1.301.186
							1.301.186

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2012 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	11.918	-	11.918
	Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	5.268	-	5.268
	Mensual	4,53%	4,53%	Pagaré	94.462	-	94.462
	Mensual	4,78%	4,78%	Pagaré	30.948	-	30.948
	Mensual	5,69%	5,69%	Pagaré	126.694	-	126.694
	Mensual	6,52%	6,52%	Pagaré	15.150	-	15.150
							284.440

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Al 31 de diciembre de 2011

## Préstamos bancarios

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	CLP
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Corpanca	97.023.000-9	Chile	CLP
Ingevec S.A	76.016.541-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF
<b>TOTALES</b>						

## Financiamiento Terreno

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
Progesta Inmobiliaria SPA	76.145.123-5	Chile	Rabo Servicios	78.968.730-7	Chile	CLP
<b>TOTALES</b>						

## Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda
Nombre	Rut		Nombre	Rut		
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.	76.645.030-K	Chile	Itaú	76.645.030-K	Chile	UF
<b>TOTALES</b>						

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Trimestral	0,66%	0,66%	Pagaré	1.082.545	-	1.082.545
	Trimestral	0,69%	0,69%	Pagaré	1.084.945	-	1.084.945
	Trimestral	4,01%	4,01%	Pagaré	591.894	-	591.894
							<b>2.759.384</b>

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Trimestral	3,96%	3,96%	Hipotecaria	1.186.041	-	1.186.041
							<b>1.186.041</b>

	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2011 M\$
		Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	
	Mensual	5,05%	5,05%	Pagaré	23.748	-	23.748
	Mensual	4,95%	4,95%	Pagaré	35.125	-	35.125
	Mensual	4,68%	4,68%	Pagaré	180.324	-	180.324
							<b>239.197</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 18. OPERACIONES DE FACTORING

A continuación se resumen los documentos factorizados:

### Documentos Factorizados Con Responsabilidad

Al 31 de diciembre de 2012 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.12 al 31.12.12
Factura	36	30.225.871	27.930.328	30.225.871
Letra	10	862.072	862.072	862.072
<b>TOTAL</b>		<b>31.087.943</b>	<b>28.792.400</b>	<b>31.087.943</b>

Al 31 de diciembre de 2011 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos M\$	Importes Pagados M\$	Acumulado 01.01.11 al 31.12.11
Factura	0	8.743.000	8.743.000	8.743.000
Letra	10	1.214.847	-	1.214.847
<b>TOTAL</b>		<b>9.957.847</b>	<b>8.743.000</b>	<b>9.957.847</b>

Documentos	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Factura	2.295.543	-
Letra	-	1.214.847
<b>TOTAL</b>	<b>2.295.543</b>	<b>1.214.847</b>

### Documentos Factorizados Sin Responsabilidad

Al 31 de diciembre de 2012 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.12 al 31.12.12
Factura	11	9.917.602	8.180.804	9.917.602
Letra	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>9.917.602</b>	<b>8.180.804</b>	<b>9.917.602</b>

Al 31 de diciembre de 2011 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.11 al 31.12.11
Factura	8	2.870.339	-	2.870.339
Letra	0	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>2.870.339</b>	<b>-</b>	<b>2.870.339</b>

Documentos	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Factura	1.567.927	2.870.339
Letra	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.567.927</b>	<b>2.870.339</b>

#### Documentos Confirming

Al 31 de diciembre de 2012 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.12 al 31.12.12
Factura	11	1.451.515	40.000	1.451.515
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>1.451.515</b>	<b>40.000</b>	<b>1.451.515</b>

Al 31 de diciembre de 2011 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes Recibidos	Importes Pagados	Acumulado 01.01.11 al 31.12.11
Factura	0	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Documentos	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Factura	1.411.515	-
Letra	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.411.515</b>	<b>-</b>

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

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

Detalle de Proveedores con pagos al día

Tipo de Proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$	Promedio Pago
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y más		
Materiales y Equipos	2.836.703	3.020.494	7.338.400	105.310	641.943	0	13.942.850	90
Servicios	114.578	93.073	227.644	0	6.167	0	441.462	90
Otros	18.424	0	321	21	205	37	19.008	30
<b>TOTAL M\$</b>	<b>2.969.705</b>	<b>3.113.567</b>	<b>7.566.365</b>	<b>105.331</b>	<b>648.315</b>	<b>37</b>	<b>14.403.320</b>	

Detalle de Proveedores con plazos vencidos

Tipo de Proveedor	Montos según días vencidos						Total M\$
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas	
Materiales y Equipos	155.450	71.392	61.478	13.536	25.949	7.607	335.412
Servicios	13.676	1.485	598	1.604	252	5.040	22.655
Otros	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL M\$</b>	<b>169.126</b>	<b>72.877</b>	<b>62.076</b>	<b>15.140</b>	<b>26.201</b>	<b>12.647</b>	<b>358.067</b>

## 20. PROVISIONES

El detalle de las provisiones es el siguiente:

### a) Provisiones corrientes

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

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

### b) Provisiones no corrientes

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Provisión inversión patrimonio negativo	43.833	23.164
<b>TOTAL</b>	<b>43.833</b>	<b>23.164</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Corresponden a ingresos percibidos en forma anticipada.

El detalle de los ingresos diferidos es el siguiente:

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

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

Movimientos de ingresos diferidos	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Saldo inicial ingresos diferidos	2.496.317	2.545.272
Movimientos netos del periodo	2.362.496	(48.955)
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE 2012 Y 2011</b>	<b>4.858.813</b>	<b>2.496.317</b>

## 22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES

Corresponde a inversiones de largo plazo y compromiso compra de terreno

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

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Progesta FIP (1)	-	169.953
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>169.953</b>

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

## 23. PATRIMONIO NETO

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2012 el capital suscrito y pagado de Ingevec S.A. asciende a M\$ 23.701.067 y está representado por 890.000.000 de acciones autorizadas sin valor nominal.

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

**b) Emisión de acciones:**

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

Durante el proceso de colocación de acciones, se incurrió en costos de emisión y colocación por un total de M\$ 283.872, monto que se encuentra registrado en otras reservas varias.

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

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

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

**d) Reconciliación del número de acciones en circulación**

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

**e) 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.

**f) Reservas en el patrimonio:**

Superávit de revaluación	
Reserva de diferencias de cambio en conversiones	273.129
Reserva de coberturas de flujo de efectivo	
Reserva de ganancias o pérdidas actuariales en planes de beneficios definidos	
Reserva de ganancias y pérdidas en nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	
Otras reservas varias	(283.872)
<b>Total Reservas</b>	<b>(10.743)</b>

**g) Gestión de Capital:**

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## h) Distribución de accionistas:

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

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

## 24. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

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

### a) Ingresos del período por contratos de construcción

Detalle	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos ordinarios facturados	110.037.135	88.583.215
Ingresos ordinarios según grado de avance	8.971.383	5.220.750
<b>TOTAL INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>119.008.518</b>	<b>93.803.965</b>
Margen bruto neto de ajustes de consolidación	6.083.655	6.283.025

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

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

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

**b) Información a revelar según NIC 11**

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

Al 31 de diciembre 2012

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

Al 31 de Diciembre 2011

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

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Al 31 de diciembre 2012

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

Al 31 de diciembre 2011

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

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

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

Al 31 de diciembre 2012

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

Al 31 de diciembre 2011

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

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

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

## 25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

### a) Ingresos del ejercicio

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción	119.854.613	96.287.150
Ingresos ordinarios de ventas inmobiliarias	5.741.372	9.334.518
<b>TOTAL</b>	<b>125.595.985</b>	<b>105.621.668</b>

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

## 26. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

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

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Depreciación	(408.780)	(338.612)
Amortización	(34.754)	(15.111)
<b>TOTAL</b>	<b>(443.534)</b>	<b>(353.723)</b>

## 27. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL

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

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Sueldos y salarios	35.400.260	24.216.300
<b>TOTAL</b>	<b>35.400.260</b>	<b>24.216.300</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 28. COSTOS FINANCIEROS

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

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

## 29. 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 terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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

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

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

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

### 30. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

- a) **Construcción:** Abarca principalmente inversión en construcción de todo tipo de infraestructura, además de empresas de servicio del área de la construcción y los activos y pasivos de la Sociedad matriz Ingevec S.A.
- b) **Inmobiliario:** Abarca el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
<b>Diciembre 2011:</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	557.916	3.206.993	3.764.909
Deudores comerc. y otras ctas.	12.402.538	2.302.473	14.705.011
Cuentas por cobrar a entidades relac.	1.344.575	388.987	1.733.562
Inventarios	1.678.525	14.140.426	15.818.951
Activos por impuestos, corrientes	440.080	122.821	562.901
Otros activos corrientes	983	554.658	555.641
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>16.424.617</b>	<b>20.716.358</b>	<b>37.140.975</b>
Otros activos financieros, no corrientes	-	4.316.198	4.316.198
Inv. contab. utilizando el método particip.	-	581.160	581.160
Plusvalía	-	1.331.863	1.331.863
Propiedad, planta y equipo	1.247.631	3.652	1.251.283
Otros activos no corrientes	857.659	360.516	1.218.175
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.105.290</b>	<b>6.593.389</b>	<b>8.698.679</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>18.529.907</b>	<b>27.309.747</b>	<b>45.839.654</b>
Otros pasivos financieros, corrientes	6.099.797	7.928.470	14.028.267
Cuentas comerc. y otras ctas. por pagar	7.756.145	625.313	8.381.458
Ctas. por pagar a entidades relacionadas	1.083.007	422.034	1.505.041
Otras provisiones, corrientes	874.014	103.047	977.061
Pasivos por impuestos, corrientes	142.684	79.667	222.351
Otros pasivos no financieros, corrientes	2.385.473	110.844	2.496.317
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>18.341.120</b>	<b>9.269.375</b>	<b>27.610.495</b>
Otros pasivos financieros, no corrientes	2.998.581	1.186.041	4.184.622
Otros pasivos no corrientes	232.060	874.421	1.106.481
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3.230.641</b>	<b>2.060.462</b>	<b>5.291.103</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>21.571.761</b>	<b>11.329.837</b>	<b>32.901.598</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

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

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
<b>Diciembre 2011:</b>			
Ingresos de act. ordinarias	98.829.343	6.792.325	105.621.668
Costo de ventas	(91.849.319)	(5.341.877)	(97.191.196)
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>6.980.024</b>	<b>1.450.448</b>	<b>8.430.472</b>
Otros ingresos, por función	355.674	379.277	734.951
Gastos de Administración y ventas	(4.233.663)	(1.089.141)	(5.322.804)
Otros gastos, por función	(214.695)	(238.102)	(452.797)
Ingresos financieros	67.421	19.184	86.605
Costos financieros	(412.996)	(235.344)	(648.340)
Participación en las ganancias (pérdida)	(24.667)	42.596	17.929
Resultados por unidades de reajuste	3.945	65.950	69.895
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>2.521.043</b>	<b>394.868</b>	<b>2.915.911</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(550.911)	123.633	(427.278)
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERÍODO</b>	<b>1.970.132</b>	<b>518.501</b>	<b>2.488.633</b>

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

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
<b>Diciembre 2012:</b>			
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	(7.586.215)	(1.035.313)	(8.621.528)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.682.752)	(4.978.460)	(6.661.212)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	8.383.891	6.560.923	14.944.814
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	(885.076)	547.150	(337.926)
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período	2.011.183	1.753.726	3.764.909
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL 31.12.2012</b>	<b>1.126.107</b>	<b>2.300.876</b>	<b>3.426.983</b>

	Segmentos		
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Total M\$
<b>Diciembre 2011:</b>			
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	(9.303.084)	5.326.489	(3.976.595)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2.697.833	(3.623.147)	(925.314)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	8.368.813	(171.761)	8.197.052
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	1.763.562	1.531.581	3.295.143
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período	247.621	222.145	469.766
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL 31.12.2011</b>	<b>2.011.183</b>	<b>1.753.726</b>	<b>3.764.909</b>

### 31. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS.

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 31.1 Juicios Civiles

### 1. 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: Con fecha 26 de junio de 2012 fue dictada sentencia de primera instancia mediante la cual se rechazó la demanda, con costas. Con fecha 22 de agosto de 2012 los demandantes interpusieron conjuntamente recursos de casación y de apelación en contra de la sentencia, los cuales aún no son conocidos por la Corte de Apelaciones de Santiago.

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

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

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

- Materia: Prejudicial probatoria.
- Tribunal: 29° Juzgado Civil de Santiago.
- Rol: C-20.342-2012.
- Cuantía: No aplica.
- Fecha demanda: 07 de septiembre de 2012.
- Estado procesal: Se llevó a cabo la audiencia de exhibición de documentos y se tuvo por cumplida la medida respecto de Ingevec. Por su parte, respecto del FIP Libertad la solicitante de la medida pidió que no cumpliero lo ordenado por el tribunal y, en consecuencia, que se le aplique a dicha empresa las sanciones que establece la ley, lo cual fue acogido el día 15 de noviembre de 2012.

## 31.2 Juicios Laborales

### 1. Martínez Mancilla con Constructora Ingevec S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8. Castro, Gonzalo y Fernández, Marcelo con Constructora Ingevec S.A.**

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 31.3 Otros juicios

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

a. Materia: Reclamación contra sentencia en sumario sanitario.

b. Tribunal: 1° Juzgado Civil de Santiago.

c. Rol: 1 0735-2012.

d. Cuantía: 250 UTM (multa).

e. Fecha demanda: 30 de abril de 2012.

f. Estado procesal: Con fecha 6 de agosto de 2012 el tribunal dictó el auto de prueba en esta causa, el cual aún no se notifica a las partes.

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

a. Materia: Demanda indemnización de perjuicios.

b. Tribunal: Juzgado de Letras de Colina.

c. Rol: 2178-2012.

d. Cuantía: \$94.237.307, más intereses y reajustes.

e. Fecha demanda: 14 de agosto de 2012.

f. Estado procesal: Tras realizarse el comparendo de conciliación se encuentra pendiente que el tribunal reciba la causa a prueba

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

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

### 31.4.1 Garantías otorgadas

- Constructora INGEVEC

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2012 M\$
BBVA	3.214.685
BCI	1.130.324
BICE	1.709.387
Corpbanca	199.519
Chile	9.039.067
Estado	8.203.150
Internacional	1.698.211
Itaú	2.380.822
Santander	3.831.939
Scotiabank	3.819.844
Security	5.338.479
<b>TOTAL</b>	<b>40.565.427</b>

Póliza de seguro de garantía Entidad Financiera	31.12.2012 M\$
Mapfre Seguros	4.618.145
Magallanes	1.057.846
<b>TOTAL</b>	<b>5.675.991</b>

- Consorcio DLP INGEVEC

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2012 M\$
Banco Chile	441.665
<b>TOTAL</b>	<b>441.665</b>

- Instalaciones Profesionales SPA

Boletas de garantía Entidad Financiera	31.12.2012 M\$
Banco de Chile	32.768
Banco Security	12.498
<b>TOTAL</b>	<b>45.266</b>

- 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	31.12.2012 M\$
Banco Corpbanca	456.815
<b>TOTAL</b>	<b>456.815</b>

Póliza de seguro de garantía Entidad Financiera	31.12.2012 M\$
Magallanes	571.019
<b>TOTAL</b>	<b>571.019</b>

### 31.4.2 Garantías otorgadas mediante hipotecas

- Progesta FIP SpA

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## Progesta Fondo de Inversión Privado

Proyecto Salesianos	- CorpBanca
---------------------	-------------

Proyecto Macul	- CorpBanca
----------------	-------------

Proyecto Santa María	- Scotiabank
----------------------	--------------

## Inmobiliaria Chillan Dos SpA

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

## Inmobiliaria Inicia Curicó SpA

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

## Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA

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

## Inmobiliaria Inicia Los Ángeles SpA

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

## Colón 5001 Fondo de Inversión Privado

Proyecto Colon 5001	- Banco Chile
---------------------	---------------

## Portales Fondo de Inversión Privado

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

## Inmobiliaria San Nicolás SpA

Proyecto San Nicolás	- Banco Estado
----------------------	----------------

## Inmobiliaria San Nicolás Norte SpA

Proyecto San Nicolas Norte	- Banco Internacional
----------------------------	-----------------------

## Inmobiliaria Alto Calama Dos SpA

Proyecto Alto Calama	- Banco Corpbanca
----------------------	-------------------

### 31.4.3 Garantías recibidas

#### - Constructora Ingevec S.A.

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

#### - Consorcio DLP Ingevec S.A.

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

#### 31.4.4 Otros compromisos

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

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

### 32. MULTAS Y SANCIONES

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

### 33. MEDIO AMBIENTE

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

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

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

### 34. HECHOS POSTERIORES

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

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

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

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

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

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO MÉTODO DIRECTO (PROFORMA)

	M\$
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	126.435.964
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	321.693
Otros cobros por actividades de operación	829
<b>Clases de pagos</b>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(96.485.550)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(32.373.007)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(509.575)
Otros pagos por actividades de operación	(6.138.408)
Intereses recibidos	15.175
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	228.832
Otras entradas (salidas) de efectivo	(117.481)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(8.621.528)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(3.061.990)
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(283.651)
Compras de propiedades, planta y equipo	(992.938)
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	8.123
Dividendos recibidos	2.118.767
Intereses recibidos	64.003
Otras entradas (salidas) de efectivo	(4.513.526)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(6.661.212)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>	
Importes procedentes de la emisión de acciones	12.506.000
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	285.909
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	28.627.987
<b>TOTAL IMPORTES PROCEDENTES DE PRÉSTAMOS</b>	<b>28.913.896</b>
Pagos de préstamos	(22.851.743)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(112.080)
Dividendos pagados	(1.244.250)
Intereses pagados	(112.409)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(2.154.600)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>14.944.814</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>(337.926)</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>(337.926)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	3.764.909
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>3.426.983</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A.

Análisis Razonado

al 31 de diciembre de 2012

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



La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile. Las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicadas a Ingevec S.A. a partir del cierre del ejercicio 2008. El presente informe ha sido realizado para el período finalizado el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

## 1. BALANCE GENERAL

Estado de Situación Financiera	31.12.12 M\$	31.12.11 M\$	Variación dic. 2012-dic. 2011	
			M\$	%
Activos Corrientes	66.569.450	37.140.975	29.428.475	79,2%
Activos No Corrientes	13.670.727	8.698.679	4.972.048	57,2%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>80.240.177</b>	<b>45.839.654</b>	<b>34.400.523</b>	<b>75,0%</b>
Pasivos Corrientes	49.924.951	27.610.495	22.314.456	80,8%
Pasivos No Corrientes	4.087.543	5.291.103	(1.203.560)	-22,7%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>54.012.494</b>	<b>32.901.598</b>	<b>21.110.896</b>	<b>64,2%</b>
Patrimonio neto controladora	26.227.675	12.936.897	13.290.778	102,7%
Participaciones no controladora	8	1.159	(1.151)	-99,3%
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>80.240.177</b>	<b>45.839.654</b>	<b>34.400.523</b>	<b>75,0%</b>

### a) Activos

Los activos totales de la sociedad cambiaron de M\$ 45.839.654 al 31 de Diciembre de 2011, a M\$ 80.240.177 al 31 de Diciembre de 2012, lo que representa un aumento de un 75,0%, equivalente a M\$ 34.400.523, variación que se explica por los siguientes eventos:

#### Activos Corrientes

Este rubro presenta a Diciembre de 2012 un aumento de M\$ 29.428.475, respecto de los valores obtenidos a Diciembre de 2011, con una variación positiva de un 79,2%. Tal variación se explica fundamentalmente por el aumento de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, y el aumento de Inventarios. El aumento de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes fue de M\$ 17.605.442, lo que se explica principalmente por la mayor actividad en el negocio de Construcción desde el año anterior, así como por el aumento de los plazos de ejecución de obras. Durante este año la compañía ha aumentado el número de obras en ejecución simultánea, obteniendo un promedio de 43 obras comparado con 34 del año anterior. Por otra parte, el aumento de Inventarios fue de M\$ 10.861.591, asociado a la construcción y compra de terrenos de los proyectos inmobiliarios en Chillán, Curicó, Linares, San Felipe, La Serena y Los Ángeles de Inmobiliaria Inicia, y a Macul II, Copiapó, Calama y San Nicolas Norte de Inmobiliaria Progesta.

#### Activos No Corrientes

La variación de los activos no corrientes fue un aumento de un 57,2% equivalente a M\$ 4.972.048 que se explican fundamentalmente por la adquisición de equipos de construcción en Propiedades, Planta y Equipos por M\$ 993.166 (cambio neto de depreciación del ejercicio) y por la inversión en nuevos proyectos inmobiliarios, con un efecto positivo neto por M\$ 3.602.082 en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación. Es importante señalar que se realizó una reclasificación de las inversiones en proyectos inmobiliarios; en estos Estados Financieros se presentan cifras comparables. Estos proyectos corresponden principalmente a desarrollos de proyectos habitacionales en el norte y centro del país, y a los desarrollos inmobiliarios comerciales de la filial Inversiones y Rentas en Santiago Centro y Copiapó. En comparación con los Estados Financieros a Septiembre de 2012, se incorpora la participación en el Hotel de Copiapó de Inversiones y Rentas, y el proyecto San Diego de Gimax por formalización de la escritura de participación.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A.

Análisis Razonado

al 31 de diciembre de 2012

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

## b) Pasivos

Los pasivos totales de la sociedad cambiaron de M\$ 32.901.598, al 31 de Diciembre de 2011, a M\$ 54.012.494, al 31 de Diciembre de 2012, lo que representa un aumento de un 64,2%, equivalente a M\$ 21.110.896, variación que se explica principalmente por las siguientes transacciones:

### Pasivo Corriente

Este rubro presenta al 31 de Diciembre de 2012 un aumento de M\$ 22.314.456, respecto de los valores obtenidos a Diciembre de 2011 con una variación positiva de un 80,8%. Tal variación se explica fundamentalmente por un aumento en las Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes por M\$ 8.534.253, producto del aumento de obras en ejecución mencionado en el área de Ingeniería & Construcción, y por el aumento de créditos bancarios (Otros pasivos financieros, corrientes) por M\$ 9.781.637, asociado a una mayor actividad tanto en Ingeniería & Construcción como en el desarrollo Inmobiliario. En este último, los pasivos financieros se asocian a la construcción y compra de terrenos mencionados como Inventarios en la explicación anterior sobre **Activos Corrientes**.

### Pasivo No Corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ -1.203.560 que se explica principalmente por las amortizaciones de un crédito de financiamiento de largo plazo.

## c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó de M\$ 12.938.056, al 31 de Diciembre de 2011 a M\$ 26.227.683, al 31 de Diciembre de 2012, lo que representa un aumento de 102,7% equivalente a M\$ 13.289.627, que se explica por el aumento de capital realizado a finales de marzo, la diferencia entre el dividendo provisionado en Diciembre de 2011 y el dividendo fijado de acuerdo a la junta ordinaria de accionistas del día 5 de Marzo de 2012, y las utilidades obtenidas en el presente ejercicio.

El día 22 de Marzo de 2012 el directorio de Ingevec S.A. fijó el precio de la oferta pública de acciones en \$ 48,1 por acción. La oferta consistió en 260.000.000 de acciones de la sociedad que representan un 28,9% de la propiedad, monto que equivale a M\$ 12.222.128 luego de descontar costos asociados al proceso de colocación.

El efecto total del ejercicio sobre el Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora fue de M\$ 13.290.778, aumentando desde M\$ 12.936.897 en Diciembre de 2011 a M\$ 26.227.675 en Diciembre de 2012.

## 2. ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Situación Financiera	31.12.12 M\$	31.12.11 M\$	Variación dic. 2012-dic. 2011	
			M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	125.595.985	105.621.668	19.974.317	18,9%
Costo de Ventas	(117.428.677)	(97.191.196)	(20.237.481)	-20,8%
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>8.167.308</b>	<b>8.430.472</b>	<b>(263.164)</b>	<b>-3,1%</b>
Gastos de Administración	(6.335.199)	(5.322.804)	(1.012.395)	-19,0%
Participación neta de Inversiones en asociadas	109.588	17.929	91.659	511,2%
Otros Ingresos de operación	563.978	734.951	(170.973)	-23,3%
Otros egresos de operación	(329.063)	(268.068)	(60.995)	-22,8%
Resultado por unidades de reajustes	153.420	69.895	83.525	119,5%
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>2.330.032</b>	<b>3.662.375</b>	<b>(1.332.343)</b>	<b>-36,4%</b>
Otros gastos no operacionales	-	(184.729)	184.729	100,0%
Ingresos financieros	221.067	86.605	134.462	155,3%
Gastos financieros	(494.505)	(648.340)	153.835	23,7%
<b>RESULTADO NO OPERACIONAL</b>	<b>(273.438)</b>	<b>(746.464)</b>	<b>473.026</b>	<b>63,4%</b>
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>2.056.594</b>	<b>2.915.911</b>	<b>(859.317)</b>	<b>-29,5%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(209.061)	(427.278)	218.217	51,1%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.847.533</b>	<b>2.488.633</b>	<b>(641.100)</b>	<b>-25,8%</b>
<b>RESULTADO CONTROLADORA</b>	<b>1.847.532</b>	<b>2.488.328</b>	<b>(640.796)</b>	<b>-25,8%</b>
Resultado no controladora	1	305	(304)	-99,6%
<b>TOTAL RESULTADO EJERCICIO</b>	<b>1.847.533</b>	<b>2.488.633</b>	<b>(641.100)</b>	<b>-25,8%</b>

La ganancia atribuible a los accionistas controladores es de M\$ 1.847.532 que representa una disminución de un -25,8% respecto del resultado de Diciembre de 2011 y corresponde a una rentabilidad sobre los ingresos ordinarios de la sociedad de 1,5%.

La Sociedad obtuvo al 31 de Diciembre de 2012 una utilidad después de impuestos de M\$ 1.847.533 que representa una disminución de un -25,8% respecto del resultado obtenido con fecha 31 de Diciembre de 2011. Se observa un aumento en las ventas de un 18,9% producto de la alta actividad del sector construcción, sin embargo, existe una contracción de los márgenes de esta área de negocios desde el periodo comenzado en Septiembre de 2011 a Diciembre de 2012 que no logró ser compensada por la mayor rentabilidad del área inmobiliaria. Este comportamiento de los márgenes de Ingeniería y Construcción se debe a un alza en los costos de la mano de obra y una disminución de la disponibilidad de mano de obra calificada, lo que repercute adicionalmente en un aumento de los plazos de ejecución de las obras. Por otra parte, en estos ciclos económicos la unidad de negocios inmobiliaria permite obtener mayores márgenes de utilidad respecto a las ventas.

A continuación se presentan las principales variaciones

a) **Resultado Operacional:** La Sociedad muestra al 31 de Diciembre de 2012 un resultado operacional de M\$ 2.330.032, lo que representa una disminución del -36,4% en relación al resultado obtenido al 31 de Diciembre de 2011 de M\$ 3.662.375. Este resultado se explica por los menores márgenes del área de Ingeniería y Construcción (margen bruto + GAV).

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A.

Análisis Razonado

al 31 de diciembre de 2012

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

La ganancia bruta al 31 de Diciembre de 2012 es de M\$ 8.167.308 lo que representa una disminución del -3,1% en relación al valor obtenido a Diciembre de 2011. Esto corresponde a un margen de un 6,5% sobre las ventas.

b) **Resultado no Operacional:** El resultado no operacional de la sociedad muestra un resultado negativo al 31 de Diciembre de 2012 de M\$ -273.438, que supera los M\$ -746.464 obtenidos al 31 de Diciembre de 2011 en un 63,4%.

## 3. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Situación Financiera		31.12.12 M\$	31.12.11 M\$
<b>Indicadores de liquidez</b>			
1. Liquidez Corriente	veces	1,33	1,35
2. Razón ácida	veces	0,80	0,77
3. Capital de Trabajo	M\$	16.644.499	9.530.480
<b>Indicadores de endeudamiento</b>			
4. Razón Endeudamiento	veces	2,06	2,54
5. Pasivos Corrientes	%	92,4%	83,9%
6. Pasivos No Corrientes	%	7,6%	16,1%

Liquidez Corriente corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes

Razón ácida corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

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

Razón de endeudamiento corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total

El índice de liquidez corriente disminuyó a 1,33 a Diciembre de 2012, en relación a 1,35 alcanzado a Diciembre de 2011. La variación observada se genera por un aumento en los pasivos corrientes (80,8%) mayor al incremento observado en los activos corrientes (79,2%).

La razón ácida aumenta a 0,80 a Diciembre de 2012, en relación a 0,77 registrado Diciembre de 2011. Esto se explica por un aumento de los activos corrientes distintos de inventarios en M\$ 18.566.884, proporcionalmente mayor al aumento de los pasivos corrientes totales por M\$ 22.314.456.

La razón de endeudamiento a Diciembre de 2012 corresponde a 2,06 veces, en relación con las 2,54 veces a Diciembre de 2011. La disminución de este indicador a 1,45 en Marzo de 2012 se explica por el aumento de capital realizado durante ese mes, mientras que el aumento en el periodo Marzo a Diciembre de 2012 se explica por el aumento de pasivos financieros y cuentas por pagar debido a la ejecución del plan de inversiones.

Por otro lado, un 7,6% de los Pasivos es de largo plazo comparado con un 16,1% a Diciembre de 2011. Esta baja responde principalmente al prepagó de un financiamiento de proyectos inmobiliarios estructurado de esta forma.

Estado de Situación Financiera		31.12.12 M\$	31.12.11 M\$
<b>Indicadores de resultado</b>			
7. Ingresos de Explotación	M\$	125.595.985	105.621.668
8. Costos de Explotación	M\$	(117.428.677)	(97.191.196)
9. Ganancia Bruta	M\$	8.167.308	8.430.472
10. Gastos Financieros netos	M\$	(273.438)	(561.735)
11. Gastos Financieros en Costo de Venta	M\$	(765.777)	(235.344)
12. EBITDA Ajustado	M\$	3.539.343	4.251.441
13. EBITDA	M\$	3.041.420	3.696.734
14. Utilidad/(Pérdida) después de Impuestos	M\$	1.847.533	2.488.633
<b>Indicadores de actividad</b>			
15. Rentabilidad Patrimonio Contr.	%	7,0%	19,2%
16. Rentabilidad activos operacionales	%	2,8%	6,7%

EBITDA Ajustado corresponde a la ganancia antes de impuestos, ingresos y gastos financieros, gastos financieros incluidos en costo de venta, otros gastos no operacionales, depreciaciones y amortizaciones. (Depreciación se encuentra incluida en costo de explotación por unidad de negocio de maquinarias).

EBITDA corresponde a la ganancia bruta de la compañía antes de depreciaciones, amortizaciones, gastos financieros incluidos en costo de venta y gastos de administración. (Depreciación se encuentra incluida en costo de explotación por unidad de negocio de maquinarias).

Rentabilidad Patrimonio corresponde a la utilidad anualizada linealmente del periodo / Patrimonio Total

Rentabilidad Activos Operaciones corresponde a la utilidad anualizada linealmente del periodo / Activos Totales

Es importante señalar que se realiza una reclasificación de gastos financieros asignables a costo de contratos de construcción (costo de venta) de tal forma que se presenta una actualización de los indicadores de EBITDA. De esta forma, el EBITDA calculado a partir de esta entrega de resultados excluirá aquellos gastos financieros que estaban incluidos en costo de venta. Para el periodo recién finalizado, el EBITDA ajustado de la empresa sufrió una disminución de un -17%, desde M\$ 4.251.441 registrado en igual periodo anterior a M\$ 3.539.343.

Con respecto a las rentabilidades, la rentabilidad sobre patrimonio (anualizada linealmente) muestra una disminución pasando de un 19,2% a Diciembre de 2011, a un 7,0% a Diciembre de 2012, disminución que se explica básicamente por el efecto inmediato en el patrimonio producto del aumento de capital en conjunto con el rezago que tiene éste en reportar resultados (ciclo de vida de proyectos inmobiliarios), y adicionalmente producto de los menores resultados de este periodo.

Por otra parte, la rentabilidad sobre activos operacionales (anualizada linealmente) muestra una disminución pasando de un 6,7% a Diciembre de 2011, a un 2,8% a Diciembre de 2012, que responde al mismo efecto explicado en el punto anterior, pero por su contraparte en los activos, esto es, un aumento de las cuentas por cobrar por área de I&C y el aumento de inventarios en el área inmobiliaria.

#### 4. ESTADOS DE FLUJOS DEL EFECTIVO

La Sociedad tuvo durante este periodo del año 2012 un flujo neto negativo de M\$ (337.926), disminuyendo el efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo a M\$ 3.426.983.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A.

Análisis Razonado

al 31 de diciembre de 2012

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

El flujo proveniente de las actividades de operación muestra un valor negativo de M\$ (8.621.528). Este resultado se explica por (i) el resultado del ejercicio de M\$ 1.847.533; (ii) la ejecución del plan de inversiones de la empresa, equivalente aproximadamente a M\$ (6.926.141) relacionado al desarrollo de proyectos inmobiliarios de gestión propia (aquellos que consolidan inventarios), que consisten básicamente en la construcción de los proyectos y la compra de terrenos para el lanzamiento de otros en el corto y mediano plazo; y por otro lado, (iii) debido al aumento en la actividad del área de Ingeniería y Construcción, lo que equivale aproximadamente en efecto neto a M\$ (3.542.920).

Específicamente respecto del flujo del área de Ingeniería y Construcción, en comparación con el promedio de 36 obras en construcción simultánea del año 2011, la sociedad tiene actualmente alrededor de 45 obras en ejecución, y 43 en promedio a lo largo del año, lo que lleva a que las cuentas por cobrar de origen comercial tengan una tendencia al alza a lo largo del año. Por otra parte, la estrechez del mercado laboral ha aumentado los plazos de ejecución de las obras, ampliándose los ciclos de cobro asociados a las obras. Es importante señalar que, como se observa en la Nota 6 de los Estados Financieros de la Sociedad, este aumento en las cuentas por cobrar no presentan deterioro ni riesgo de crédito.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ (6.661.212) principalmente por la inversión en proyectos de inmobiliarias asociadas, lo forma parte del plan de inversiones de la empresa, y en menor medida debido a la compra de maquinarias y equipos de uso intensivo en edificación.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor positivo de M\$ 14.944.814, que es originado principalmente por el aumento de capital de Marzo de 2012. Adicionalmente, hubo en el periodo suscripción y pago de préstamos propios de la operación (líneas de capital de trabajo y proyectos inmobiliarios) con un efecto neto de M\$ 6.062.153, y flujos de pago de dividendos M\$ (1.244.250).

## 5. MERCADOS

### 1. Ingeniería y Construcción

En el área de negocios de Ingeniería y Construcción, Ingevec S.A. presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación, tanto de índole habitacional como comercial. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública o privada. En gran parte, la empresa se desenvuelve en el mercado de la Región Metropolitana, pero con tendencia a participar más activamente en regiones.

Entre los principales competidores en este mercado podemos mencionar a:

• SalfaCorp	• Bravo Izquierdo	• Besalco
• Claro, Vicuña, Valenzuela	• Brotec	• Descos
• Icafal	• Descos	• DLP
• Echeverría Izquierdo	• Cypco	• Mena y Ovalle
• Sigro	• Ebco	

#### 1.a. Información sobre Saldos de Contratos de Construcción por Ejecutar (Backlog).

El Backlog de la empresa al 31 de Diciembre de 2012 asciende a M\$ 247.205.296 en comparación con M\$ 220.325.448, lo que representa un aumento de un 12,2%.

Se presenta a continuación un detalle de las obras que están actualmente en construcción:

Detalle de obras ya iniciadas de backlog Áreas de negocio	31.12.12			31.12.11
	Terminados dentro de 12 meses M\$	Terminados en plazo superior a 12 meses M\$	Total M\$	Total M\$
Montaje Industrial				
Edificación y Obras Civiles	130.550.378	19.405.470	149.955.848	144.275.229
Otras Especialidades				
Proyectos Internacionales				
<b>TOTAL INICIADOS</b>	<b>130.550.378</b>	<b>19.405.470</b>	<b>149.955.848</b>	<b>144.275.229</b>
<b>TOTAL NO INICIADOS</b>	<b>8.587.358</b>	<b>88.662.090</b>	<b>97.249.449</b>	<b>76.050.219</b>
<b>TOTAL BACKLOG</b>	<b>139.137.736</b>	<b>108.067.560</b>	<b>247.205.296</b>	<b>220.325.448</b>

## 2. Inmobiliaria

En el área inmobiliaria, Ingevec durante el año 2011 desarrolla proyectos en la Región Metropolitana, concentrados básicamente en la comuna de San Miguel, Santiago Centro y Las Condes. Entre los principales competidores de esta área es posible mencionar a:

San Miguel:

- Fortaleza Inmobiliaria
- Inmobilia
- Almagro
- AVSA

Macul:

- RVC
- Magal
- Inmobilia
- Banmerchant
- FDI

Santiago Centro / Recoleta

- BROTEC
- Fundamenta
- Sinergia
- Banmerchant
- PAZ
- Euro

Las Condes:

- RVC
- Fundamenta
- PAZ
- Fortaleza
- Penta
- Almagro
- ARMAS

Durante este período, y en el período anterior, Ingevec comenzó a tomar posición en Regiones. En la zona Sur lo hizo a través de Progesta, con el desarrollo de proyectos inmobiliarios de viviendas económicas en las ciudades de Chillán y Curicó, y la adquisición o promesa de compraventa de terrenos para el mismo efecto en las ciudades de Los Ángeles, Linares, Rancagua y San Felipe.

Por otro lado, en la zona Norte del país, Ingevec llega a las ciudades de Copiapó, Calama, Vallenar y Antofagasta, a través del socio gestor Núcleos, con Proyectos Inmobiliarios que apuntan a satisfacer el incremento que tendrá la población en la zona norte durante los próximos cinco años debido al incremento de la inversión en la industria minera, termoeléctrica, entre otras. En esta área geográfica los principales competidores son:

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A.

Análisis Razonado

al 31 de diciembre de 2012

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

- PY Inmobiliaria
- Santa Beatriz Inmobiliaria
- EBCO
- Ecomac
- Galilea
- Pacal

## 2.a. Información sobre la oferta, demanda, proyectos futuros, proyectos en ejecución e indicadores relativos a la evolución de la demanda Inmobiliaria.

Las cifras presentadas en esta sección corresponden a aquellos proyectos que consolidan con los Estados Financieros de Ingevec S.A., los que se consideran como proyectos “propios”.

### a) Oferta actual y potencial (inmuebles que estarán disponibles para ser vendidos en los próximos 12 meses)

A continuación se presenta el detalle de la oferta inmobiliaria del ejercicio anterior, del ejercicio recién finalizado y las estimaciones de la compañía para el ejercicio recién iniciado. Se define como Stock a los inventarios o existencias de proyectos inmobiliarios que están efectivamente en etapa de escrituración (valorizados a costo de venta). Por otra parte, el Stock Potencial corresponde a inventarios o existencias de aquellos proyectos inmobiliarios que con mayor probabilidad entrarán en etapa de escrituración en los próximos 12 meses (valorizados a costo de venta) sumados al Stock Disponible. Este monto no considera una proyección de escrituración del período.

Detalle de obras ya iniciadas de backlog	31.12.12					
	Stock disponible		Stock potencial en próximos 12 meses		Stock disponible	
	Monto M\$	Unidades Unid.	Monto M\$	Unidades Unid.	Monto M\$	Unidades Unid.
Áreas de negocio						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	8.317.018	385	19.798.678	741	3.459.545	93
Oficinas***	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.317.018</b>	<b>385</b>	<b>19.798.678</b>	<b>741</b>	<b>3.459.545</b>	<b>93</b>

\* Stock: inventarios de proyectos inmobiliarios en etapa de escrituración

\*\* Incluye Stock Disponible. No considera proyección de escrituración del período.

\*\*\* Oficinas no disponibles para la venta, disponibles para arriendos.

### b) Información sobre la oferta futura

i) Permisos de Edificación del período para obras no iniciadas: Se entiende por permisos de edificación para obras no iniciadas a aquellos permisos que corresponden a proyectos cuyos planos y especificaciones ya han sido aprobados por las direcciones de obras correspondientes, pero que aún no se han iniciado las obras.

El incremento en permisos de construcción se debe a la ejecución del plan de inversiones de la compañía. Los permisos declarados consisten principalmente en distintas etapas de proyectos de Inicia.

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	31.12.12 M\$	31.12.11 M\$
Casas	-	-
Departamentos	92.573	14.714
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>92.573</b>	<b>14.714</b>

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

El incremento en los saldos de proyectos por ejecutar se debe a la ejecución del plan de inversiones de la compañía. Es importante señalar que en estos saldos de proyectos en construcción se incluyen solamente aquellos proyectos que consolidan con los Estados Financieros de la compañía.

Detalle de Backlog* de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31.12.12 M\$	31.12.11 M\$
Casas	-	-
Departamentos	9.139.841	7.952.648
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>TOTAL PROYECTOS PROPIOS</b>	<b>9.139.841</b>	<b>7.952.648</b>

\* Backlog corresponde a los saldos de contratos de construcción por facturar.

### c) Información sobre la demanda

En esta sección se detalla la venta inmobiliaria de la empresa.

#### i) Montos y Unidades Escrituradas

El reconocimiento contable de las ventas inmobiliarias se realiza una vez que la propiedad se traspasa a los clientes, es decir, en cuanto se realice la escrituración.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados  
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Tipo de Proyecto	31-12-2012		31-12-2011	
	Escrituraciones Consolidables*		Escrituraciones Consolidables	
	Monto M\$	Unidades Unid.	Monto M\$	Unidades Unid.
Casas				
Departamentos	5.741.372	136	9.334.518	207
Hasta 1.000 UF	226.686	10	0	0
1.001 - 2.000 UF	5.485.230	126	7.897.044	183
2.001 - 4.000 UF	29.456	1	1.437.474	24
4.001 - 6.000 UF	0	0	0	0
6.000 - 9.000 UF	0	0	0	0
Oficinas	0	1	0	0
Otros	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>5.741.372</b>	<b>136</b>	<b>9.334.518</b>	<b>207</b>

\* Por escrituraciones consolidables se entiende a las escrituraciones de aquellos proyectos inmobiliarios que consolidan con los Estados Financieros de Ingevec S.A.

## ii) Montos y Unidades Promesadas y Desistidas.

Las promesas de compra corresponden a aquellas unidades que se encuentran comprometidas pero que todavía no se han escriturado. Debido a que la escrituración no ha sido materializada, existe el riesgo, por diversos motivos, de que finalmente estos compromisos no se cumplan, en cuyo caso éstas pasan a ser denominadas promesas desistidas o desistimientos. Las Promesas también son denominadas ventas comerciales.

A continuación se muestran los montos y unidades de promesas y promesas desistidas respectivamente. Se observa que durante el ejercicio recién terminado las unidades desistidas aumentaron levemente en proporción, de una tasa de desistimientos de 15% a un 20%, que se explica principalmente por la incertidumbre macroeconómica experimentada a lo largo del año y su efecto en políticas de créditos hipotecarios levemente más restrictivas. Por otra parte, las unidades promesadas (o ventas comerciales) fueron mayores que el año anterior.

Inmueble	31-12-2012			
	Promesas*		Promesas Desistidas	
	Monto M\$	Unidades Unid.	Monto M\$	Unidades Unid.
Casas	-	-	-	-
Departamentos	13.491.033	422	3.479.375	111
Oficinas				
Otros				
<b>TOTAL</b>	<b>13.491.033</b>	<b>422</b>	<b>3.479.375</b>	<b>111</b>

Inmueble	31-12-2011			
	Promesas*		Promesas Desistidas	
	Monto M\$	Unidades Unid.	Monto M\$	Unidades Unid.
Casas	-	-	-	-
Departamentos	8.116.231	210	1.428.212	39
Oficinas				
Otros				
<b>TOTAL</b>	<b>8.116.231</b>	<b>210</b>	<b>1.428.212</b>	<b>39</b>

\* Promesas netas de desistimientos

#### d) Evolución de la demanda:

Para estos indicadores, las ventas inmobiliarias corresponden a Promesas, con el fin de reflejar con menores rezagos el ritmo del mercado. Adicionalmente el Stock inmobiliario corresponde a las unidades disponibles para ventas comerciales, al que denominaremos Stock Comercial.

i) Meses para agotar Stock Comercial: corresponde a la cantidad de meses en los cuales el Stock Comercial de unidades se terminaría bajo el supuesto de que las ventas inmobiliarias se mantienen en el ritmo promedio actual.

Se observa que este periodo hubo una disminución en este indicador, lo que se debe en gran parte a que al término del periodo anterior ingresaron a Stock Comercial dos proyectos provocando un sesgo puntual. Para niveles de referencia, de acuerdo a la información publicada por la CChC, este indicador se encuentra entre 14 y 17 meses para el mercado Nacional y el Gran Santiago.

Meses para agotar stock comercial	31.12.12 Meses	31.12.11 Meses
Casas		
Departamentos	9,49	22,80
Oficinas		

\* Corresponde a la razón entre el Stock Comercial en Unidades y las Unidades Promesadas promedio anual.

ii) Velocidad de Ventas: corresponde a la proporción que representan las ventas del ejercicio respecto al Stock Comercial. Al igual que el indicador anterior, el efecto del ingreso de los dos proyectos mencionados provoca un sesgo negativo.

Meses para agotar stock comercial	31.12.12 Veses	31.12.11 Veses
Casas		
Departamentos	1,50	0,79
Oficinas		

\* Corresponde a la razón entre las Promesas del periodo y el Stock Comercial en M\$.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 6. Análisis del Entorno Económico

El panorama económico mundial muestra dispares realidades. Por un lado, la economía en países emergentes se desarrolla favorablemente, con China como principal motor y superando las señales de desaceleración, mientras que, los países desarrollados siguen con el crecimiento estancado y se prevé que esta situación siga por un tiempo prolongado.

Estados Unidos se encuentra en una etapa de recuperación lenta, con una tasa de desempleo que disminuye levemente, pero que aún no logra recuperar los empleos perdidos a raíz de la crisis financiera de 2008. Esto produce el efecto de limitar el consumo privado, gran motor de la economía estadounidense. Las cifras económicas dan cuenta de este proceso de recuperación lento, lo que se evidencia mayormente en leves señales de reactivación del sector inmobiliario. Las perspectivas para esta economía dependen en gran medida del acuerdo que se logre en materia fiscal.

En la Eurozona el panorama es más oscuro, la mayoría de los países se encuentran en recesión, donde la contracción del PIB en el tercer trimestre de 2012 alcanzó -0,2% (-0,6% anual). Los países centrales y de economías más robustas se han visto contagiadas por la alicaída actividad de los países periféricos, provocando que el desempleo supere ampliamente el 20% de la fuerza de trabajo en algunos casos. Se prevé que esta región continúe débil debido a las restricciones al acceso al crédito y a los ajustes fiscales que han debido realizar varios países, lo cual paraliza las decisiones de inversión y contratación y debilita la actividad económica.

En el ámbito local el panorama es más alentador. La economía sigue desempeñándose satisfactoriamente, el desempleo se encuentra sostenidamente a la baja y, tanto el PIB como la actividad económica, siguen en expansión, generando positivas expectativas para el corto y mediano plazo. Sin embargo, este escenario no está exento de riesgos. Por una parte, preocupan los riesgos de presiones inflacionarias que se pudiesen generar producto del dinamismo en la actividad, así como el déficit en cuenta corriente, el cual se estima en torno a 3,8% y 4,6% del PIB en 2012 y 2013<sup>(1)</sup> respectivamente.

Las cifras de desempleo actuales son categóricas para afirmar el dinamismo laboral que existe en el mercado nacional, el cual, según la última cifra publicada por el INE en enero de 2013, se encuentra en 6,1% a nivel nacional para el trimestre móvil octubre-diciembre de 2012. Asimismo, en el Gran Santiago el desempleo se ubicó en 5,2% en diciembre de 2012, la menor tasa en casi 40 años según el Centro de Microdatos de la Universidad de Chile.

La inflación, en tanto, se ha contenido en los últimos meses manteniéndose estable en diciembre y cerrando el año 2012 con un crecimiento del 1,5%. Esta cifra se ubica por debajo del rango meta fijado por el Banco Central, de entre un 2% y un 4%; sin embargo, cabe destacar que la economía se encuentra en un momento de desempeño sólido, cuyo crecimiento anual del PIB fue del 5,5%, generando el mayor spread entre crecimiento e inflación desde, al menos, el año 1960.

Dada la dispar realidad entre las economías emergentes y las economías desarrolladas, los principales riesgos para la economía nacional se relacionan con la incertidumbre en el panorama externo. La prolongada crisis fiscal y crediticia en Europa, así como los problemas de coordinación política en Estados Unidos, sumado a una posible desaceleración de economías importantes como China, Brasil o India; son riesgos latentes en la economía global, que tienen directa influencia en las perspectivas económicas de Chile. Por el lado local, los principales riesgos de la economía se asocian a las presiones inflacionarias dadas por la creciente demanda interna. También en este mismo sentido, las consecuencias de las bajas tasas de desempleo en presiones a alzas de costos de las empresas.

### El Sector Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), la actividad en el sector anotó un retroceso de 0,8% en diciembre de 2012 respecto al mes anterior. No obstante, el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) acumula un avance de 10,5% en los últimos 12 meses.

<sup>1</sup> Fuente: Banco Central de Chile, Informe de Política Monetaria, diciembre 2012.

De esta manera, por cuarto mes consecutivo las tasas de crecimiento anual disminuyeron, lo que es consecuente con la menor contratación de mano de obra y la menor disponibilidad de superficie aprobada para la construcción.

Respecto a las componentes de este indicador, en la tabla a continuación se observa la normalización de la actividad en el sector mencionada.

Componente	Variación % en el Mes	Variación % acumulada respecto al año anterior
Despacho de Materiales	-13,5	6,9
Despacho de barras de acero para Hormigón	-3,1	15,3
Despacho de Cemento	-14,6	7,2
Despacho de Hormigón P.	-14,8	5,9

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los permisos de edificación otorgados a diciembre de 2012, medidos en superficie autorizada, registraron una disminución de 7,7% respecto al mismo mes de 2011, acumulando un alza de 1,1% anual en 2012. Respecto del índice de costo de edificación tipo medio, se observa un incremento de un 19,4% del componente Sueldos y Salarios comparado con igual mes del año anterior, mientras que el componente Materiales aumentó en el mismo período 3,8%. Esta situación, sumada a la incertidumbre del panorama económico internacional, ha llevado a que se hayan registrado algunas condiciones crediticias más restrictivas para el sector construcción, lo cual no ha afectado a la Compañía durante este periodo.

Con respecto al mercado inmobiliario, se observa que las ventas de casas y departamentos están en niveles elevados tanto a nivel nacional como en el Gran Santiago. Específicamente de enero a noviembre, las ventas de viviendas han sido un 8,9% superior al mismo período del año anterior en el mercado nacional, mientras que esta cifra sube al 24,1% en el Gran Santiago. Estos niveles de ventas han llevado a que los meses para agotar stock se encuentren actualmente en 13,4 para el mercado nacional, cifra que es históricamente baja.

Según el último Informe Macroeconómico<sup>2)</sup> de la CChC, para el año 2013 se espera que la inversión en vivienda pública aumente en torno a 6,5% anual, mientras que, se proyecta que la inversión en vivienda privada crecerá 3,1%. De esta manera, en el consolidado se espera que el crecimiento de la inversión en vivienda aumente 3,9% en 2013 respecto de 2012. Por el lado de la inversión en infraestructura pública y privada, se espera que crezca en torno al 8,8% en 2013 respecto al año anterior.

## 7. PARTICIPACIÓN RELATIVA DE LA EMPRESA

En base a los informes Mach de la Cámara Chilena de la Construcción, análisis internos de la compañía y otras fuentes, se realiza un estudio de la participación de mercado de Ingevec. En los sectores de infraestructura, excluyendo aquellos en los que no se participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado es aproximadamente un 2,07% para el 2012. En promedio, desde 2009 a 2011, esta fue aproximadamente un 1,35%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec participó durante el año 2012 con un 1,63% del mercado, mientras que el promedio entre 2009 y 2011 se ubicó en 1,28%.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la compañía en el mercado de la infraestructura, se excluye de la inversión en construcción informada por la CChC aquella proporción correspondiente a sectores en los cuales la compañía no participa, utilizando como referencia para estos efectos la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital (CBC). Por ejemplo, se excluye el sector Minería,

<sup>2</sup> Informe MaCh N° 37.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

Puertos, Forestal, Energía, entre otros. Asimismo, se pueden excluir adicionalmente aquellas inversiones realizadas por el MOP que no correspondan a inversiones efectuadas por la "Dirección de Arquitectura" y las citadas en el ítem "Otros". Por ejemplo, entre las obras de infraestructura pública del tipo Ingevec se identifican edificios públicos, universidades, municipalidades, clínicas, centros culturales, cárceles, colegios, entre otros, mientras que entre los conceptos excluidos se encuentran, las inversiones en vialidad urbana y pavimentación ejecutada por el MINVU.

De esta forma, en el ejercicio 2012, la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de un 3,9%, mientras que el promedio desde el año 2009 a 2011 fue de 2,86%. Este aumento se explica por el considerable crecimiento de la actividad en este tipo de construcción por parte de Ingevec.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos. De esta manera, la Compañía contó con un 1,86% de participación durante 2012 en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 1,33%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,84% durante 2012, comparado al promedio entre 2009 y 2011 equivalente a 2,05%.

Inversión Total en I&C (MM USD)	2009	2010	2011	2012
Mercado infraestructura tipo Ingevec	4.540	4.528	5.799	6.437
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	2.172	1.931	2.902	3.410
Inversión en construcción en obras habitacionales	5.062	5.506	6.715	7.144

Ventas Ingevec (MM USD)	2009	2010	2011	2012
Ventas Ingevec infraestructura	54	45	109	133
Ventas Ingevec contratos habitacionales	64	67	91	117

Participación Ingeve (%)	2009	2010	2011	2012
Obras infraestructura tipo Ingevec	1,19%	0,99%	1,88%	2,07%
Obras infraestructura ajustado	2,49%	2,33%	3,75%	3,90%
Obras habitacionales	1,27%	1,21%	1,36%	1,63%
<b>MERCADO I&amp;C TIPO INGEVEC</b>	<b>1,23%</b>	<b>1,12%</b>	<b>1,64%</b>	<b>1,86%</b>
<b>MERCADO I&amp;C AJUSTADO</b>	<b>1,82%</b>	<b>1,66%</b>	<b>2,66%</b>	<b>2,84%</b>

Fuente: Informe MACH 37 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del informe de Oferta y Venta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago, 4to Trimestre 2012; y las series publicada por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que Ingevec contó con un 0,18% de participación en el mercado inmobiliario nacional en 2012, cuyo promedio entre 2009 y 2011 fue de 0,34%. De la misma manera, Ingevec participó con un 0,26% del mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2012, mientras que el promedio desde 2009 a 2011 es 0,67%.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM USD)	2009	2010	2011	2012
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	6.911	6.779	8.919	10.111
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	3.275	3.416	4.583	5.869

Ventas Ingevec (MM USD)	2009	2010	2011	2012
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	24	25	28	18
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	24	25	25	15

Participación Ingevec (%)	2009	2010	2011	2012
Inmobiliario habitacional nacional	0,34%	0,37%	0,32%	0,18%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,72%	0,73%	0,54%	0,26%

Fuente: Informe MACh 37 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

En la siguiente tabla se muestra la participación consolidada de Ingevec en el período 2009 a 2012, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2009	2010	2011	2012
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	1,08%	0,98%	1,48%	1,75%

## 8.- FACTORES DE RIESGO

En letra cursiva se presenta un resumen de los factores de riesgo explicados en la nota 15 de los Estados Financieros Consolidados de Ingevec S.A. y Filiales.

En letra regular se comentan los principales cambios actuales respecto de cada riesgo.

### a) Ciclos económicos:

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país, pues 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 las 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. Por estas razones 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.

Durante este año, tanto en el sector construcción como en el sector inmobiliario, se ha mantenido el alto nivel de actividad observado en el año 2011. Por otro lado, en el área Inmobiliaria, no existe evidencia que permita prever una caída abrupta de las ventas del sector; sin embargo, se prevé una leve desaceleración de las ventas, principalmente motivada por la renovada cautela ante la incertidumbre financiera internacional. De esta forma, se mantiene el llamado a cautela realizado a fines del periodo anterior, al menos hasta que se despejen las constantes incógnitas macroeconómicas internacionales.

Al igual que los periodos anteriores, la Compañía ha mantenido el esfuerzo en su estrategia de diversificación. Por una parte, actualmente están en ejecución cuatro proyectos de mandante público. Por otra, se ha continuado con la expansión de las operaciones fuera de la Región Metropolitana tanto en construcción como en inmobiliaria. Actualmente se está construyendo en Antofagasta, Calama y próximamente en Copiapó en el Norte del país, y en Chillán, Curicó, Concepción y Los Ángeles en el Sur. En promedio, este año se han ejecutado aproximadamente 43 obras simultáneas en promedio, mientras que actualmente las obras en ejecución simultánea ascienden a 45.

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

## 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. Variaciones en el plan regulador pueden afectar al sector inmobiliario, y es por esto que es clave la correcta elección de los terrenos para el desarrollo de futuros proyectos. Con respecto a los terrenos para proyectos, la compañía disminuye el riesgo de cambios regulatorios al invertir solamente en terrenos para proyectos en el corto plazo.

Últimamente no se han observado, ni materializado cambios relevantes en este aspecto.

## 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.

La compañía participa actualmente en dos consorcios con Claro Vicuña Valenzuela. Respecto de nuevos actores no se tiene información relevante para la especialidad de edificación, sin embargo la estrechez de márgenes observada este año en esta unidad de negocios aumenta las barreras de entrada a actores sin experiencia. Respecto del área inmobiliaria Habitacional, la oferta se mantiene tan competitiva como siempre ha sido. Respecto del área inmobiliaria Comercial, la compañía y sus socios estratégicos realizan detallados estudios con el fin de identificar correctamente las oportunidades de mercado.

## 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.

Últimamente no se han observado, ni materializado cambios relevantes en este aspecto.

## 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.

Últimamente no se han observado ni materializado cambios relevantes en este aspecto. Sin embargo, producto de la estrechez del mercado laboral y la incorporación de mano de obra menos cualificada, se ha reforzado la capacitación del personal de obras, especialmente en prevención de riesgos y seguridad. Asimismo, se han tomado mayores resguardos en la ejecución de obras para evitar posibles daños a propiedades de terceros.

**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.

Durante el último año han existido importantes alzas en los costos de mano de obra y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que ha afectado los márgenes del negocio de I&C. En este sentido la empresa ha tomado medidas para paliar esta situación incorporando dichas alzas en los nuevos contratos adjudicados, y modificando procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles. Por el lado inmobiliario, se han incorporado estos nuevos precios a los análisis de cada proyecto inmobiliario en carpeta, con el fin de afinar los estudios y realizar las decisiones de inversión basados en la realidad económica de mercado inmobiliario y no en especulaciones de precios.

**g) Riesgo Financiero – Riesgo de Crédito:**

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

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la empresa, la Compañía mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir la exposición de la compañía a la situación de un cliente en particular. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes. Específicamente en el caso de facturas cedidas en factoring, ya sea con o sin responsabilidad, tampoco existen contingencias.

**h) Riesgo Financiero - Riesgo de Liquidez y Condiciones de financiamiento:**

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la compañía de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. En general, se cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. En primer lugar se mantiene un fluido y transparente flujo de información hacia las instituciones financieras, lo que permite mejorar los términos de intercambio y tener respaldos disponibles ante cualquier eventualidad.

Durante este ejercicio no se han observado alzas de tasas relativamente fuertes. Sin embargo, en el área inmobiliaria, se ha observado cierta cautela en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la persistente incertidumbre importada desde Europa. Al respecto, la compañía ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la compañía ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa. Específicamente en el caso de facturas cedidas en factoring, ya sea con o sin responsabilidad, al desestimarse

# Estados Financieros Consolidados 2012

Ingevec S.A. y Sociedades Filiales

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

al 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

el riesgo de crédito, éste tipo de operaciones no presenta diferencias significativas con el financiamiento bancario regular. La compañía ha realizado recientemente operaciones de confirming; sin embargo, éstas representan solo un 5,3% de los Pasivos Financieros.

## i) Riesgo Financiero - Tipo de cambio:

El sector de la construcción e inmobiliario 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 Constructora Ingevec cuando existan contratos de construcción a suma alzada, ya que la diferencia irá contra resultados de ésta.

Durante el año anterior existió una gran volatilidad en el tipo de cambio, sin embargo este año el intervalo de precio de la divisa se han estrechado. Por otra parte, las obligaciones de la compañía expuestas a este riesgo son menores, y de la misma forma como se gestionó el año anterior, se ha recurrido tanto a acuerdos con proveedores o a contratos forwards según sea más conveniente. Si bien, la volatilidad ha disminuido en el último tiempo, persiste el riesgo de nuevos movimientos, para los cuales la compañía está atenta y en contacto con los distintos agentes que permitan contrarrestar esos efectos.

## 9. ANÁLISIS DE VALOR LIBRO Y VALOR ECONÓMICO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

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

**a) Inversiones Inmobiliarias:** Las inversiones en bienes raíces se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción de los inmuebles, según corresponda, y su valor neto realizable, que corresponde al precio de venta estimado menos los gastos de venta correspondientes.

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

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

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

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

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

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

La plusvalía (menor valor de inversión) representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los

activos netos identificables de la filial coligada adquirida en la fecha de adquisición. La plusvalía relacionada con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. La plusvalía relacionada con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor junto con el saldo total de la coligada. La plusvalía reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de la plusvalía relacionada con la entidad vendida.

**d) Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de la participación:** Las participaciones en Asociadas sobre aquellas 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 los que Ingevec S.A. y Filiales poseen 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".

# Estados Financieros Consolidados 2012

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

## INFORMACIÓN FINANCIERA RESUMIDA DE FILIALES

En cumplimiento con la Norma de Carácter 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 Estados de Flujo de Efectivo Consolidado Indirecto, de las Filiales de Ingevec S.A.

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.407.724	847.247
Otros activos financieros, corrientes	26	61.757
Otros activos no financieros, corrientes	157.718	81.768
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	32.307.390	14.263.298
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.815.298	1.675.422
Inventarios	26.680.542	15.673.849
Activos por impuestos, corrientes	1.376.906	1.225.126
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	66.745.604	33.828.467
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	501.483	-
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>67.247.087</b>	<b>33.828.467</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Otros activos no financieros, no corrientes	80.338	89.161
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	8.786.556	4.601.834
Activos intangibles distintos de la plusvalía	814.263	804.879
Plusvalía	1.487.623	1.331.863
Propiedad, planta y equipo	2.244.449	373.945
Propiedades de inversión	145.000	
Activos por impuestos diferidos	376.710	134.054
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>13.934.939</b>	<b>7.335.736</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>81.182.026</b>	<b>41.164.203</b>

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Otros pasivos financieros, corrientes	23.147.732	12.597.645
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16.864.756	7.856.193
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.528.458	1.898.687
Otras provisiones, corrientes	739.014	937.493
Pasivos por impuestos, corrientes	639.413	890.030
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.696.858	2.443.762
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>49.616.231</b>	<b>26.623.810</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Otros pasivos financieros, no corrientes	1.585.626	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	-	1.355.994
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	728.885	681.304
Otras provisiones no corrientes	43.833	15.557
Pasivos por impuestos diferidos	307.489	129.248
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.665.833</b>	<b>2.182.103</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>52.282.064</b>	<b>28.805.913</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital emitido	16.619.910	1.894.235
Otras reservas	787.935	-
Ganancias acumuladas	1.525.785	8.324.029
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	18.933.630	10.218.264
Participaciones no controladoras	9.966.332	2.140.026
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>	<b>28.899.962</b>	<b>12.358.290</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>81.182.026</b>	<b>41.164.203</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	125.576.256	103.158.212
Costo de ventas	(117.428.677)	(95.405.009)
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>8.147.579</b>	<b>7.753.203</b>
Otros ingresos, por función	562.917	651.160
Gastos de administración y ventas	(6.124.325)	(4.669.445)
Otros gastos, por función	(329.063)	(372.357)
Ingresos financieros	116.511	68.078
Costos financieros	(494.505)	(555.972)
Participación en las ganancias de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	109.588	17.929
Resultados por unidades de reajuste	153.420	58.020
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO</b>	<b>2.142.122</b>	<b>2.950.616</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(223.476)	(455.821)
<b>GANANCIA</b>	<b>1.918.646</b>	<b>2.494.795</b>
<b>GANANCIA ATRIBUIBLE A:</b>		
Los propietarios de la controladora	1.623.352	2.390.266
Participaciones no controladoras	295.294	104.529
<b>TOTAL GANANCIA</b>	<b>1.918.646</b>	<b>2.494.795</b>

	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Estados de resultados integrales		
<b>GANANCIA</b>	1.918.646	2.494.795
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	-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	1.918.646	2.494.795
Gasto por impuesto a las ganancias		
Resultado integral atribuible a:		
Los propietarios de la controladora	1.623.352	2.390.266
Participaciones no controladoras	295.294	104.529
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	1.918.646	2.494.795

# Estados Financieros Consolidados 2012

Constructora Ingevec S.A.

## Estados de Cambio en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

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

Conceptos	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2012	1.894.235	-	8.324.029	10.218.264	2.140.026	12.358.290
Capitalización	8.421.596	-	(8.421.596)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	1.623.352	1.623.352	295.294	1.918.646
Otro incremento (disminución)	6.304.079	787.935	-	7.092.014	7.531.012	14.623.026
Total cambios en el patrimonio	14.725.675	787.935	(6.798.244)	8.715.366	7.826.306	16.541.672
<b>SALDO FINAL AL 31.12.2012</b>	<b>16.619.910</b>	<b>787.935</b>	<b>1.525.785</b>	<b>18.933.630</b>	<b>9.966.332</b>	<b>28.899.962</b>

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	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)
<b>SALDO FINAL AL 31.12.2011</b>	<b>1.894.235</b>	<b>-</b>	<b>8.324.029</b>	<b>10.218.264</b>	<b>2.140.026</b>	<b>12.358.290</b>

Constructora Ingevec S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Consolidado Indirecto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

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



	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Ganancia	1.918.646	2.494.795
<b>Ajustes por conciliación de ganancias:</b>		
Ajustes por gastos por impuesto a las ganancias	223.476	455.821
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	(7.830.218)	(2.608.243)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(16.341.175)	(5.667.063)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar	17.751	(415.548)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	11.655.824	2.424.547
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar	4.421.365	1.132.946
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	186.306	88.521
Ajustes por provisiones	-	(1.026.752)
Ajustes por pérdida (ganancia) de inversión en asociadas	(109.589)	(17.939)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(40.286)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>(5.857.614)</b>	<b>(3.179.200)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(3.061.990)	(2.919.377)
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	201	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	35.955	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(32.000)	-
Préstamos a Entidades Relacionadas	(926.246)	-
Compras de propiedad, planta y equipos	(992.938)	(308.146)
Importes procedentes de compra de activos intangibles	-	(58.223)
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	8.123	-
Cobros a Entidades relacionadas	189.618	-
Dividendos recibidos	2.085.196	-
Intereses recibidos	2.112	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	60.274	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(4.080.449)	2.820.057
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(6.712.144)</b>	<b>(465.689)</b>

# Estados Financieros Consolidados 2012

Constructora Ingevec S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Consolidado Indirecto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

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

## FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:

Importes procedentes de préstamos de corto plazo	27.965.815	11.564.928
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	120.909	-
Importes procedentes de la emisión de acciones	10.013.423	-
Importes procedentes de otros instrumentos de patrimonio	30.000	-
Pagos de préstamos	(20.736.400)	(6.837.537)
Préstamos de entidades relacionadas	-	681.304
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(1.937.578)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(112.080)	-
Intereses pagados	(3.721)	-
Dividendos pagados	-	(1.219.129)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(210.133)	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROCEDENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>15.130.235</b>	<b>4.189.566</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<b>2.560.477</b>	<b>544.678</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>847.247</b>	<b>302.569</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>3.407.724</b>	<b>847.247</b>

## 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.

Enrique Besa Jocelyn-Holt  
Presidente  
RUT 6.065.748-3

Ricardo Alberto Balocchi Huerta  
Director  
RUT 7.068.597-3

José Antonio Bustamante Bezanilla  
Director  
RUT 6.598.958-1

Francisco Courbis Grez  
Director  
RUT 6.640.456-0

Gonzalo Sierralta Orezzoli  
Director  
RUT 7.421.632-3

Enrique Dibarrart Urzúa  
Director  
RUT 8.620.355-3

Francisco Vial Bezanilla  
Director  
RUT 6.400.466-2

Rodrigo González Yutronic  
Gerente General  
RUT 12.487.102-6

Concepción Visual y Diseño  
stormind.cl

Fotografía  
Eduardo Jerez

Impresión  
Fyrma Gráfica

**ingeverc**  
EMPRESAS

