



Identificación de la entidad

Nombre o Razón Social:
Ingevec S.A.

Rol Único Tributario:
76.016.541-7

Tipo de Entidad:
Sociedad Anónima Abierta.

Número de Inscripción SVS:
1077

Documentos Constitutivos:
Ingevec S.A. fue constituida por escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 4.678-2008. Un extracto de dicha escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 16.679, número 11.294 correspondiente al año 2008 y fue publicado en el Diario Oficial ejemplar N° 39.039, Página 17, con fecha 17 de abril de 2008.

Dirección:
Av. Cerro el Plomo 5680, piso 14, Las Condes, Santiago, Chile.

Código Postal:
7560742

Teléfono:
(56-2) 2674 3800

Correo electrónico:
contacto@ingevec.cl

Página web:
www.ingevec.cl

Domicilio legal:
Ciudad de Santiago

Nombre de fantasía:
No tiene

Contacto accionistas:
Pablo Vicuña

Teléfono:
(56-2) 2674 3889

Correo electrónico:
pvicuna@ingevec.cl



Edificio Habitacional La Reina



Plaza San Damián Torre C, Las Condes



Planta Carozzi, Nos

Índice

P. 2

CARTA DEL PRESIDENTE

P. 4

PRESENCIA GEOGRÁFICA

P. 6

PRINCIPALES CIFRAS 2016

P. 8

QUIENES SOMOS

P. 20

ÁREAS DE NEGOCIOS

P. 38

FACTORES RELEVANTES

P. 44

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

P. 68

ESTADOS FINANCIEROS

01.

CARTA DEL PRESIDENTE

2

Estimados accionistas:

El año 2016 fue positivo para Ingevec. Gracias a un favorable avance en los resultados, hemos estado recuperando los márgenes históricos, alcanzando, pese a la desaceleración económica, un nivel de ventas anuales cercano a los MM\$179.000 y un backlog de unos MM\$247.000.

Estos resultados se deben a la gestión que realizamos como compañía, enfocada en la diversificación y en la búsqueda de eficiencias en todos los niveles de la operación.

2016 también fue un buen año porque logramos una reducción significativa en los niveles de endeudamiento. Gracias a la confianza del mercado, llegamos a un acuerdo para realizar un prepago de la deuda financiera, con recursos propios, para así reducir el valor nominal de los bonos, de 1.000.000 UF, en un 20% y recalendarizar los vencimientos terminando de vencer el año 2022.

Esto nos permitirá tener un perfil de pago bastante más acorde a los flujos generados por la empresa, lo que nos deja en muy buen pie para enfrentar futuros desafíos de crecimiento e inversiones.

Así, finalizamos 2016 con 50 contratos de construcción en ejecución en todo Chile, tanto del sector público como del

privado, destacando obras de diversa índole: comercial, industrial, habitacional y social. Los principales proyectos de este tipo son la edificación de viviendas para el Serviu, el centro comercial Open Plaza Kennedy para Rentas Falabella, la planta de alimentos para Nestlé en Teno, y una Villa Militar del Ejército. En el caso de la constructora, hemos potenciado la diversificación, participando en diferentes sectores de la economía, enfoque que va en línea con los lineamientos estratégicos trazados.

También hemos realizado cambios en la estructura organizacional de la compañía. En el caso de la Inmobiliaria, debido al volumen de negocios que hemos tenido en el proyecto de hoteles, decidimos dividirla en dos grandes áreas de negocio: Inmobiliaria e Inversiones y Rentas, con el objetivo de potenciar la estructura con miras a los próximos años.

En el área Inmobiliaria, la firma cerró el ejercicio participando en 39 proyectos habitacionales en distintas zonas del país, tanto de forma directa como a través de distintas asociaciones inmobiliarias con Gimax, Núcleos, Puerto Capital y Pucuro Ingevec. Además, contamos con ocho proyectos nuevos de edificios para segmentos medios de la población a lanzarse durante 2017, donde algunos se acogen al programa de subsidios DS19 (Programa de Integración Social y

Territorial) en Chillán, Curicó y Santiago (Maipú).

En el área de Inversiones y Rentas hay tres hoteles que están en construcción, los cuales comenzarán a operar durante este año, y otros cinco que están en desarrollo. El proyecto de hoteles desarrollará las marcas Ibis e Ibis Budget, que podrán ofrecer estándares internacionales de calidad a precios accesibles. Este proyecto lo llevamos a cabo en conjunto con la cadena Accor y con un grupo de inversionistas chilenos y peruanos, proyecto que sin duda dará un nuevo aire a esta compañía. En el negocio hotelero pondremos en marcha desarrollos por US\$ 180 millones en Chile y Perú.

Tenemos proyectado comenzar la construcción de Ibis Providencia, en la calle Manuel Montt, y nos encontramos buscando una locación atractiva en Santiago Centro para desarrollar otro de estos proyectos. En el caso de Perú, ya tenemos comprados los terrenos en Miraflores, San Isidro y Trujillo, y estamos proyectando iniciar la construcción durante este año.

En Chile, los hoteles estarán ubicados en Iquique, Copiapó, Calama, Antofagasta, Providencia y Santiago Centro, totalizando 1.200 habitaciones. En tanto en Perú, nuestros proyectos consideran la construcción de hoteles en San Isidro,

Miraflores, Trujillo y Arequipa, totalizando 660 habitaciones.

Nada de esto sería posible sin nuestros colaboradores. Son ellos los que año a año hacen de Ingevec una empresa sólida y respetable. Aprovechamos de agradecerles por el inmenso trabajo que realizaron en 2016 y los invitamos una vez más a que nos acompañen para enfrentar los desafíos del futuro, y hacer que Ingevec siga creciendo de manera responsable y rentable.

Afectuosamente,



Enrique Besa Jocelyn-Holt
Presidente Ingevec

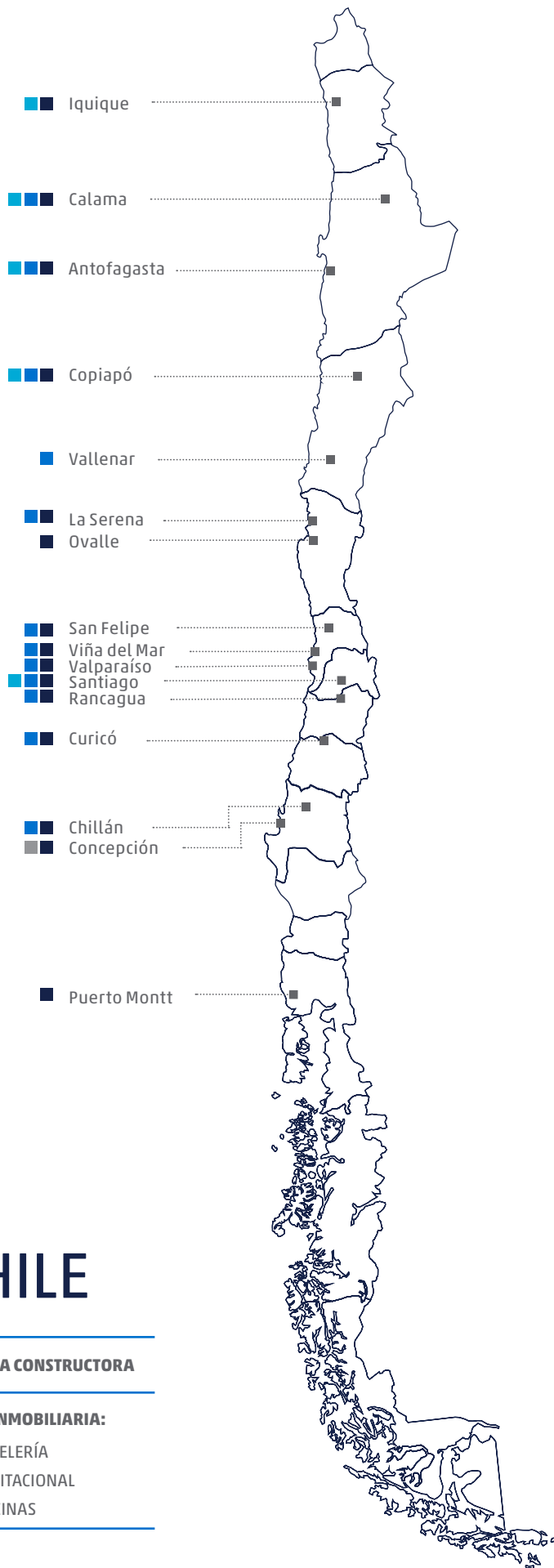


02.

PRESENCIA GEOGRÁFICA

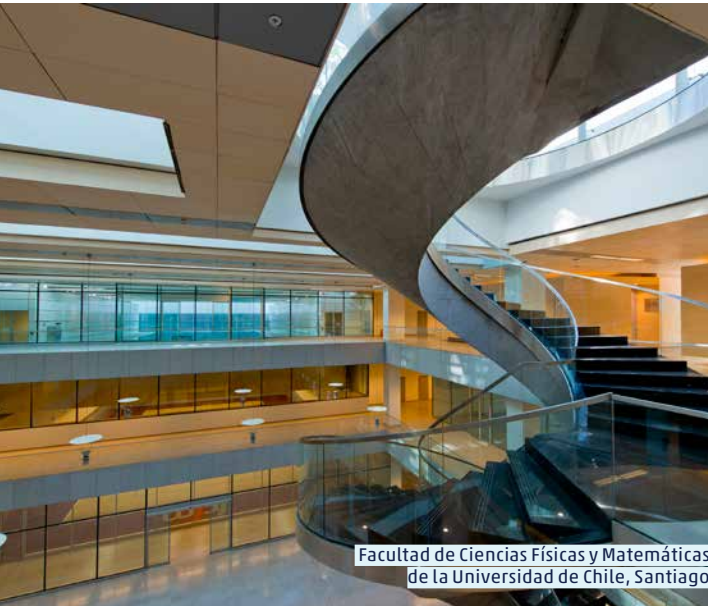


Maqueta Ibis Budget Manuel Montt, Providencia





Edificio Catedral, Santiago



Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas
de la Universidad de Chile, Santiago



Maqueta Serviu Antofagasta

Ingevec es una compañía líder en el país en materia de construcción, participando también en el negocio inmobiliario y de hoteles (Chile y Perú).



- Trujillo
- San Isidro
- Miraflores

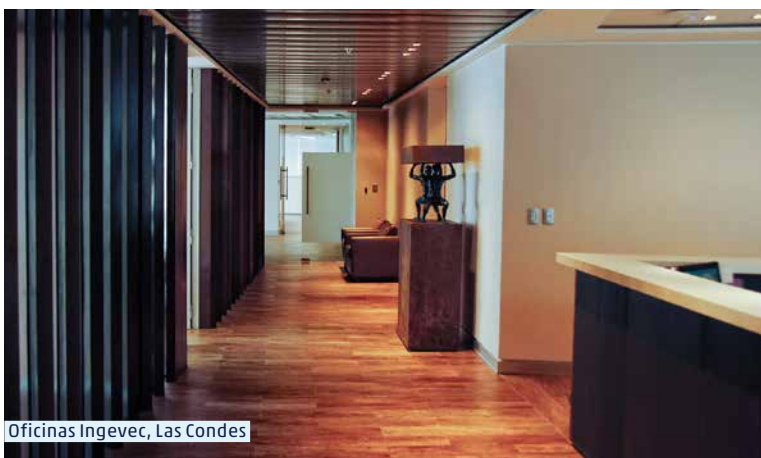
PERÚ

ÁREA INMOBILIARIA:

- HOTELERÍA

03.

PRINCIPALES CIFRAS



Oficinas Ingevec, Las Condes

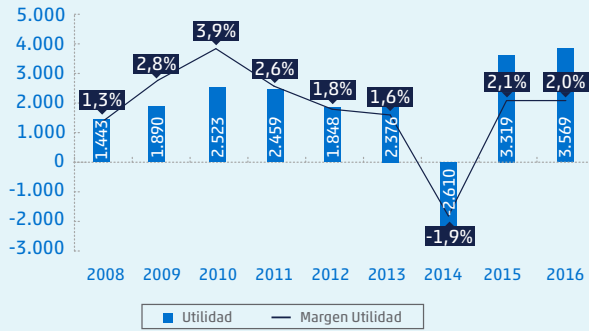


Edificio Dfine, Las Condes

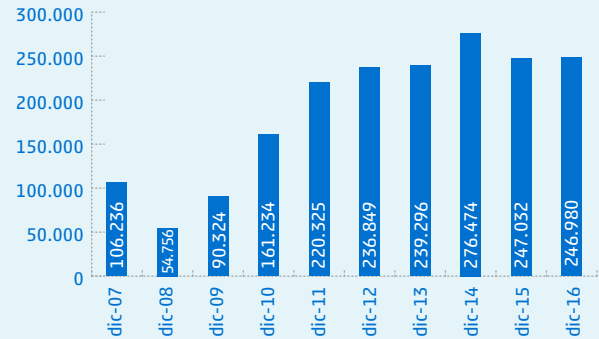


Oficinas Santa Ana, Santiago

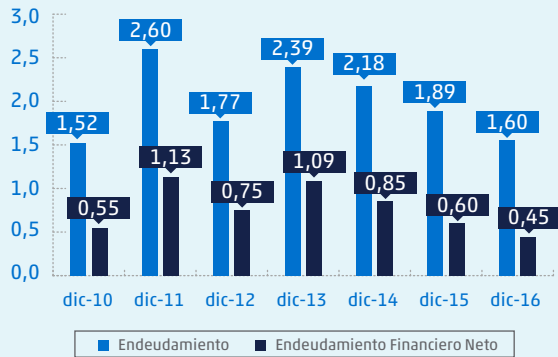
UTILIDAD Y MARGEN
(MM\$)



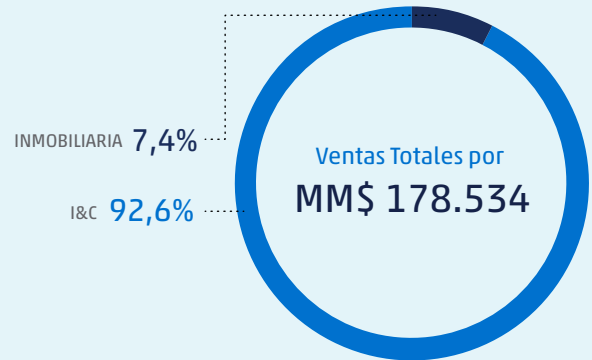
BACKLOG CONSTRUCCIÓN
(MM\$)



ENDEUDAMIENTO
(Veces)



VENTAS POR UNIDAD DE NEGOCIO



5.500+
Colaboradores



39
Proyectos
Inmobiliarios



50
Contratos
de Construcción



10
Proyectos
de Hoteles

*Considera proyectos en construcción, en venta y en estudio.

04.

QUIENES SOMOS

P. 9

MISIÓN, VISIÓN
Y VALORES

P. 10

HISTORIA

P. 12

PROPIEDAD Y
ESTRUCTURA
ACCIONARIA

P. 16

DIRECTORIO
Y COMITÉ DE
DIRECTORES

P. 18

ADMINISTRACIÓN

P. 19

PRÁCTICAS
DE GOBIERNO
CORPORATIVO

8



Facultad de Química y Farmacia de la
Universidad de Chile, Santiago



Construcción Planta de Alimentos Nestlé, Teno



Edificio Manantial, Vitacura

04.1

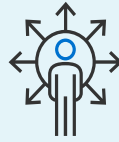
Misión, Visión y Valores



MISIÓN

Somos una empresa que presta servicios de construcción a terceros tanto del sector privado como público, a lo largo del territorio nacional. Junto a ello, ofrecemos soluciones inmobiliarias a distintos segmentos de la población.

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.



VALORES

- Creatividad e innovación.
- Búsqueda de relaciones a largo plazo con clientes y proveedores.
- Compromiso con la calidad y seguridad.
- Compromiso con el bienestar y desarrollo integral de nuestros trabajadores.
- Perseverancia y disposición para asumir nuevos desafíos.

04.2

Historia

Fundada en 1983 por Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla y José Antonio Bustamante Bezanilla, compañeros en Ingeniería Civil en la Universidad Católica de Chile, Constructora Ingevec S.A. 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, centros comerciales y obras civiles entre otros.

Con el pasar del tiempo, la compañía se diversificó y comenzó a tomar participaciones en negocios inmobiliarios habitacionales, a través de asociaciones con fondos, inversionistas y distintas inmobiliarias. Es así como nació inmobiliaria

Progesta, actualmente Inmobiliaria Ingevec, la cual cuenta con proyectos en distintas zonas del país. Adicionalmente, Ingevec participa en asociación con diversas inmobiliarias de vasta experiencia, tales como Gimax, Puerto Capital y Núcleos.

A contar del 2005, empezó a participar en negocios de servicios relacionados con el giro de la construcción mediante diferentes filiales. En un principio, con Capacitación Apoquindo Ltda., orientada a la capacitación de trabajadores;



Edificio Laredo, Las Condes



Maqueta Serviu Antofagasta

Maquinaria y Equipos Ingevec Ltda., para el arriendo de maquinarias a las obras, y, posteriormente, Instalaciones Profesionales SpA, especialista en instalaciones sanitarias, cuya participación se vendió el año 2013.

Durante el 2008, Ingevec adquirió la empresa constructora Incobal Ltda. con el fin de ampliar su red de negocios de construcción al área pública, y comenzó a aumentar la participación en Inmobiliaria Progesta, llegando a controlar el 100% de ésta en 2011.

Ese mismo año se constituyó la sociedad matriz llamada Ingevec S.A., que tiene como filiales a las tres principales unidades de negocios de Ingevec: Ingeniería y Construcción, que abarca los negocios de edificación y servicios de construcción, Inmobiliaria Ingevec, que gestiona el desarrollo inmobiliario habitacional, e Inversiones y Rentas, que desarrolla los proyectos comerciales y de hoteles.

Es importante destacar que la compañía ha realizado exitosos consorcios con variadas constructoras nacionales, entre las que se encuentran DLP, Inarco, Icafal, Cypro y Claro Vicuña Valenzuela, entre otras.

El 21 de marzo de 2012, Ingevec S.A. concretó 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.

Reflejando la confianza del mercado, en abril de 2013, Ingevec llevó a cabo una exitosa colocación de un bono en el mercado local por UF 1.000.000, equivalente a alrededor de US\$48 millones. De esta manera, la empresa se transformó en el segundo actor del sector de la construcción en emitir este tipo de papeles. Los recursos obtenidos complementaron el financiamiento del plan de inversiones y permitieron lograr un perfil de deuda más conveniente.

En el año 2014, Ingevec cerró el pacto de accionistas que dio el vamos definitivo a su primer proyecto de hoteles. Esta importante iniciativa considera la construcción y gestión de trece hoteles, los que estarán ubicados en la zona norte y centro del país, y también en Perú. El proyecto va de la mano de la marca internacional Ibis y su gestor hotelero Accor.

Durante el 2015, la compañía ha intensificado su participación en proyectos inmobiliarios de la mano de sus socios estratégicos, aumentando la diversificación de sus inversiones en zonas de alta profundidad de mercado. Adicionalmente, se inició la construcción de los hoteles Ibis ubicados en las ciudades de Iquique, Calama y Copiapó, siendo Copiapó el primero que entrará en operación a fines del año 2017.

Finalmente, en 2016, la compañía pudo refinanciar con éxito el bono colocado en el año 2013, lo que le permitirá tener un perfil de vencimientos más holgado de cara al futuro, permitiéndole mirar con optimismo el desarrollo de nuevos proyectos. Se le da, además, un nuevo enfoque al área inmobiliaria, separando aguas entre el área habitacional e Inversiones & Rentas. Por su parte, el área de Ingeniería y Construcción alcanzó niveles históricos de actividad, logrando ingresos cercanos a los MM\$ 165.000, habiendo tenido en promedio, 50 obras de construcción a lo largo del país.

34 AÑOS DE HISTORIA

1983

- > Fundación.

1991

- > Asociación con diversos fondos e inmobiliarias. Nace Progesta.

1997

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

2004

- > Se obtiene certificación norma ISO 9001:2000.

2005

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

2008

- > Adquisición de la 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.

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.

2013

- > Se coloca un bono en el mercado local por UF 1.000.000, mejorando el perfil de deuda con miras al plan de inversiones.
- > Compra de terrenos para el desarrollo de hoteles en el marco del acuerdo con el operador hotelero internacional Accor.

2014

- > Cierre de pacto de accionistas para construcción y desarrollo de 10 hoteles en el norte y centro del país.

2015

- > Aumenta diversificación de inversión inmobiliaria habitacional
- > Se inicia construcción de hoteles en ciudades de Iquique, Calama y Copiapó.

2016

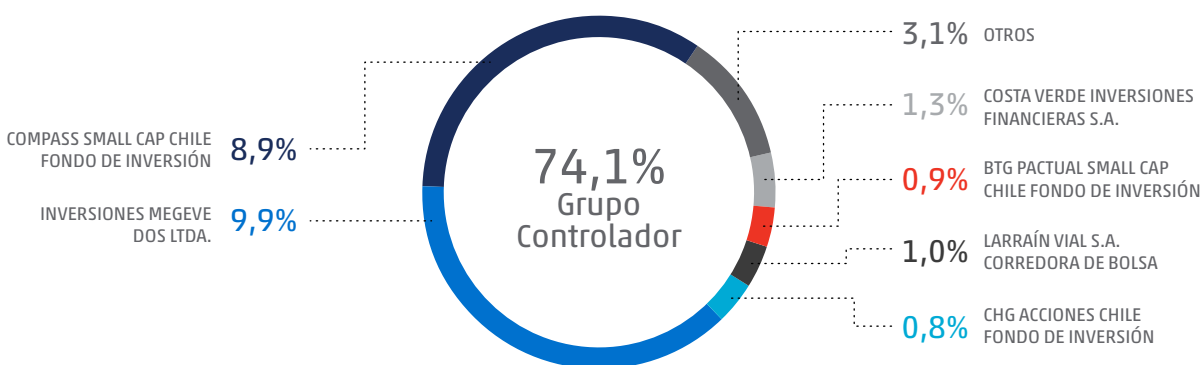
- > Se logra exitoso refinanciamiento del bono de la compañía, lo que permite mirar con mayor holgura los desafíos que vienen.
- > Separación de las áreas inmobiliaria habitacional e inversiones y rentas.
- > Se logra record de actividad en área de Ingeniería y Construcción con más de 50 obras simultáneas, y logrando ingresos cercanos a los MM\$ 165.000.

04.3

Propiedad y estructura accionaria

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social de Ingevec S.A. está constituido por 890.000.000 de acciones suscritas y pagadas, sin valor nominal. La compañía se encuentra controlada por un grupo de 8 accionistas, quienes poseen un 74,1% de la propiedad.

DISTRIBUCIÓN DE PROPIEDAD



Fuente: DCV

El grupo controlador cuenta con un acuerdo de actuación conjunta, el cual no contempla limitaciones a la libre disposición de acciones. No obstante, existe un pacto de accionistas formalizado el cual considera este tipo de limitaciones. El acuerdo de actuación conjunta fue suscrito con fecha 29 de marzo de 2011 y fue firmado por los siguientes accionistas.

Accionista Controlador	Rut	Representante Legal	Rut	Cantidad de acciones	% de propiedad
Inversiones Los Cipreses Ltda.	78.540.370-3	José Antonio Bustamante Bezanilla	6.598.958-1	179.433.000	20,16%
Inv. y Asesorías Marara Ltda.	78.489.900-4	Francisco Vial Bezanilla	6.400.466-2	179.433.000	20,16%
Asesorías en Inversiones Isasa Ltda.	78.506.960-9	Enrique Besa Jocelyn-Holt	6.065.748-3	177.933.000	19,99%
Asesorías e Inversiones La Aurora Ltda.	78.764.540-2	Enrique Dibarrart Urzúa	8.620.355-3	29.610.000	3,33%
Asesorías e Inversiones Desarrollos Del Maipo Ltda.	76.056.244-0	Rodrigo Bernardo González Yutronic	12.487.102-6	27.631.989	3,10%
Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	78.793.810-8	Aldo Marcelo Balocchi Huerta	9.408.764-3	24.450.000	2,75%
Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.	78.793.830-2	Ricardo Alberto Balocchi Huerta	7.068.597-3	23.291.206	2,62%
Asesorías e Inversiones Los Lirios Ltda.	77.969.460-7	Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	17.766.000	2,00%
Total Controladores				659.548.195	74,11%

Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros.

Principales accionistas de Ingevec S.A.:

12 Mayores Accionistas	Cantidad de acciones	% de propiedad	Acumulado
Inv y Asesorías Marara Ltda.	179.433.000	20,16%	20,16%
Inversiones Los Cipreses Ltda.	179.433.000	20,16%	40,32%
Asesorías e Inversiones Isasa Limitada	177.933.000	19,99%	60,31%
Inversiones Megeve Dos Ltda.	88.144.328	9,90%	70,22%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	79.173.183	8,90%	79,11%
Asesorías en Inversiones La Aurora Ltda.	29.610.000	3,33%	82,44%
Asesorías en Inversiones Desarrollos del Maipo Ltda.	27.631.989	3,10%	85,55%
Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	24.450.000	2,75%	88,29%
Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda.	23.241.206	2,61%	90,90%
Asesorías en Inversiones Los Lirios Ltda.	17.766.000	2,00%	92,90%
Costa Verde Inversiones Financieras S.A.	11.382.217	1,28%	94,18%
Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa	9.175.478	1,03%	95,21%
Sub-Total	847.373.401	95,21%	95,21%
Otros 31 Accionistas	42.626.599	4,79%	100,00%
Total 43 Accionistas	890.000.000	100,00%	100,00%

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: DCV

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

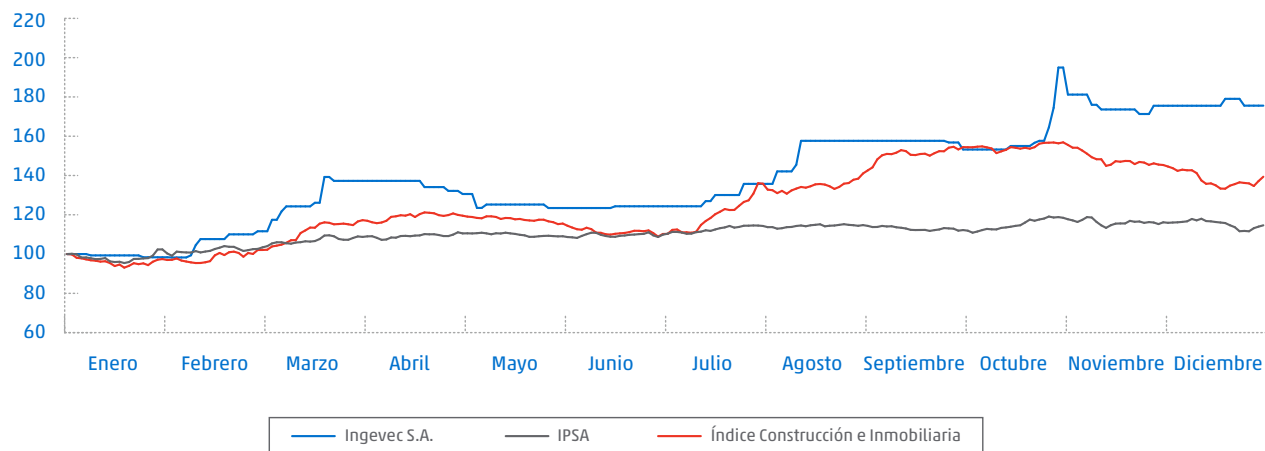
con fecha 24 de marzo de 2011 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo repertorio N° 5.717 - 2011.

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 2016 se transaron más de 63 millones de acciones a un precio promedio de \$22,72 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.

EVOLUCIÓN PRECIO DE LA ACCIÓN AÑO 2016 (BASE 100)



Resumen de las transacciones de las acciones de Ingevec S.A. durante el año 2016*

Período	Volumen	Monto (\$)	Precio Promedio (\$/acción)
1° Trimestre	45.184.073	904.848.268	20,0
2° Trimestre	2.652.245	63.205.790	23,8
3° Trimestre	8.505.652	239.936.342	28,2
4° Trimestre	7.038.701	232.166.740	33,0

Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago
 Durante el año 2016 las acciones de la Sociedad contaron con presencia bursátil según lo definido en la NCG N° 327.

Política de Dividendos

La política de distribución de dividendos aprobada en Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 20 de abril de 2016 consiste en:

i. Repartir anualmente, a lo menos, un 30% de las utilidades líquidas del ejercicio respectivo;

ii. Dicho monto deberá ser determinado anualmente por la Junta Ordinaria de Accionistas respectiva, sin perjuicio de las facultades que tiene el Directorio de la Sociedad para distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, bajo la responsabilidad personal de los directores que

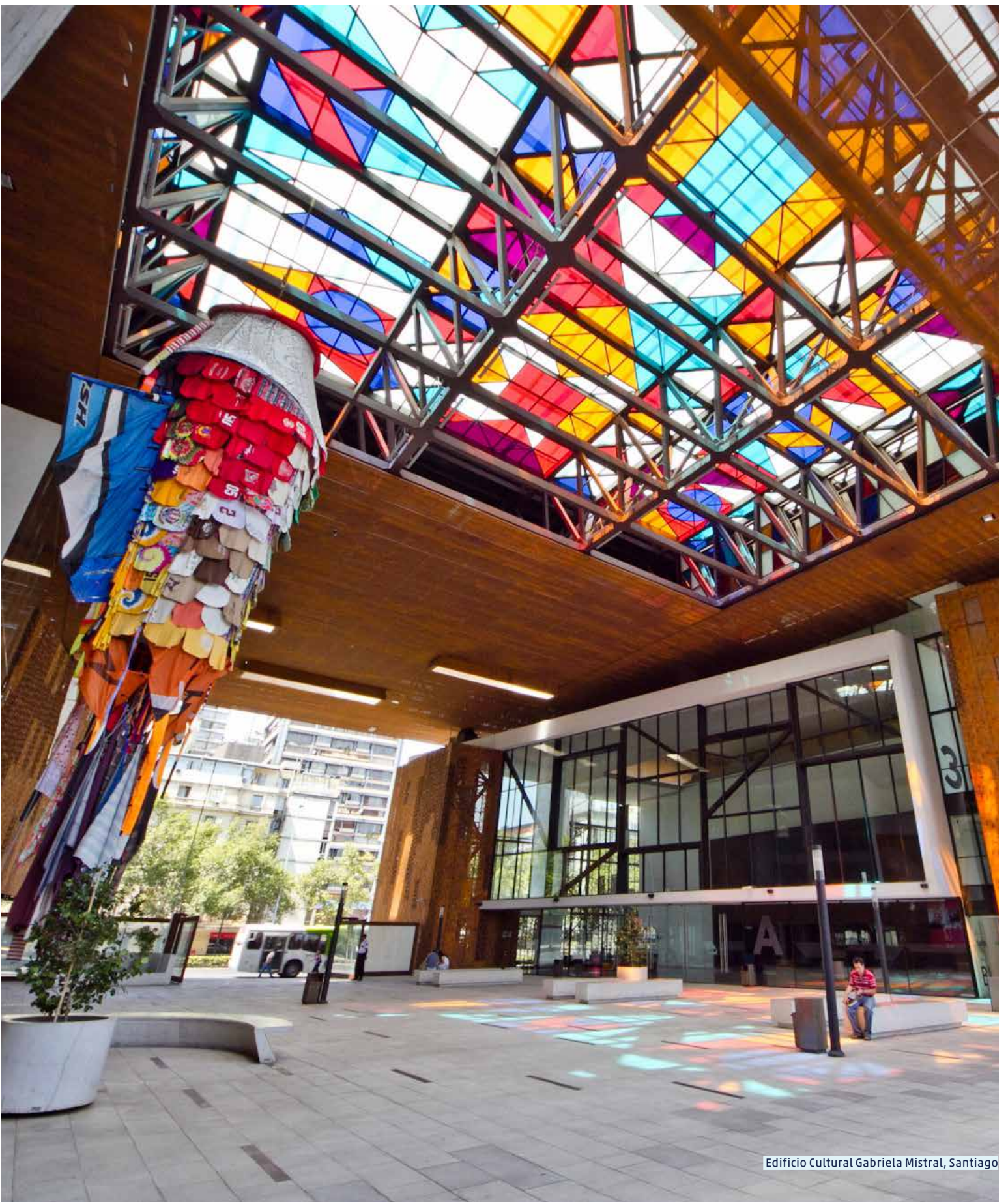
concurran al acuerdo respectivo. Esta facultad no podrá ser ejercida en caso de existir pérdidas acumuladas durante el ejercicio.

Durante el año 2016 se pagaron dividendos por un monto ascendente a M\$1.327.338, mientras que en el año 2015 no se pagaron dividendos.

Dividendos repartidos en los últimos 5 años

Año	Monto total (M\$)	Número Acciones (millones)	\$ por acción
2012	1.188.713	630	1,887
2013	798.502	890	0,897
2014	979.000	890	1,100
2015	0	890	0,000
2016	1.327.338	890	1,491

Fuente: Ingevec



04.4

Directorio y Comité de Directores

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.



Edificio Suárez Mujica, Nuñoa



Edificio Cultural Gabriela Mistral, Santiago



Oficinas Santa Ana, Santiago



1



2

1. ENRIQUE BESA JOCELYN-HOLT
 Presidente
 RUT 6.065.748-3
 Ingeniero Civil
 Pontificia Universidad Católica de Chile

2. JOSÉ ANTONIO BUSTAMANTE BEZANILLA
 Director
 RUT 6.598.958-1
 Ingeniero Civil
 Pontificia Universidad Católica de Chile



3



4

3. FRANCISCO VIAL BEZANILLA
 Director
 RUT 6.400.466-2
 Ingeniero Civil
 Pontificia Universidad Católica de Chile

4. RICARDO BALOCCHI HUERTA
 Director
 RUT 7.068.597-3
 Ingeniero Civil
 Universidad de Chile



5



6

5. GUSTAVO ALCALDE LEMARIÉ
 Director Independiente
 RUT 5.894.308-8
 Ingeniero Comercial
 Universidad de Chile

6. FRANCISCO JAVIER COURBIS GREZ
 Director
 RUT 6.640.456-0
 Ingeniero Civil
 Pontificia Universidad Católica de Chile

7. JUAN ANTONIO YÁÑEZ CIFUENTES
 Director
 RUT 13.455.527-0
 Ingeniero Comercial
 Pontificia Universidad Católica de Chile
 MBA IE Business School, España



7

COMITÉ DE DIRECTORES

En sesión ordinaria de directorio del 8 de mayo de 2013 la Sociedad constituyó por primera vez un Comité de Directores en virtud de lo dispuesto por el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046.

En sesión de Directorio de fecha 6 de mayo de 2015, se determinó que el comité de directores quedara integrado por los señores Gustavo Alcalde Lemarié, Francisco Javier Courbis Grez y Juan Antonio Yáñez Cifuentes. Mientras que en sesión de Comité de Directores celebrada el 11 de mayo de 2015, se designó como Presidente del Comité de Directores a Gustavo Alcalde Lemarié, quien ostenta el cargo de Director Independiente.

* En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 29 de abril de 2015, se acordó, entre otras materias, la renovación de la totalidad del Directorio, designando como directores a los señores Enrique Besa Jocelyn-Holt, José Antonio Bustamante Bezanilla, Francisco Vial Bezanilla, Ricardo Balocchi Huerta, Francisco Javier Courbis Grez, Juan Antonio Yáñez Cifuentes y Gustavo Alcalde Lemarié, este último como director independiente. Antes de esta renovación, el Directorio estaba conformado por los señores Enrique Besa Jocelyn-Holt, José Antonio Bustamante Bezanilla, Francisco Vial Bezanilla, Ricardo Balocchi Huerta, Francisco Javier Courbis Grez, Sergio Merino Gómez y Gustavo Alcalde Lemarié, este último como director independiente. En sesión de Directorio de fecha 6 de mayo de 2015, el directorio acordó designar a Enrique Besa Jocelyn-Holt como Presidente del Directorio de la Sociedad.

04.5

Administración: Equipo Gerencial



RODRIGO GONZÁLEZ YUTRONIC
Gerente General Ingevec S.A.
RUT 12.487.102-6
Ingeniero Comercial
Universidad de Chile

INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN



ENRIQUE DIBARRART URZÚA
Gerente General
Constructora Ingevec S.A.
RUT 8.620.355-3
Ingeniero Civil
Universidad de Chile

INMOBILIARIA



JOSÉ ANTONIO BUSTAMANTE CORREA*
Gerente General
Inmobiliaria Ingevec S.A.
RUT 15.384.030-K
Ingeniero Civil
Universidad Católica de Chile
MBA University of California, Berkeley,
Haas School of Business

INVERSIONES & RENTAS



JORGE ZELTZER FABA
Gerente General
Inversiones y Rentas Ingevec SpA
RUT 13.233.521-4
Ingeniero Comercial
Universidad de Chile



ALDO BALOCCHI HUERTA
Gerente Comercial
Constructora Ingevec S.A.
RUT 9.408.764-3
Ingeniero Civil
Universidad de Chile



GONZALO SIERRALTA OREZZOLI
Gerente Construcción
Constructora Ingevec S.A.
RUT 7.421.632-3
Ingeniero Civil
Universidad Católica de Chile

Ingevec tiene un equipo gerencial con amplia experiencia,
tanto en el área de Ingeniería y Construcción como en
Inmobiliaria e Inversiones & Rentas.

* Se incorporó a Ingevec en Enero de 2017

04.6

Prácticas de Gobierno Corporativo

Código de Conducta y Ética

Las disposiciones del Código de Conducta y Ética para Empresas Ingevec fueron establecidas por el directorio de Ingevec S.A. y se aplican a todos sus trabajadores. En este documento se establecen las normas de conducta que deben guiar el actuar diario. Se encuentra disponible en el sitio web www.ingevec.cl.

Canal de Denuncia Anónimo

Ingevec tiene a disposición de sus trabajadores, proveedores, clientes, inversionistas y público general un canal para hacer denuncias anónimas a través de un link habilitado en el sitio web de la empresa. De esta manera es posible informar cualquier acto que pueda implicar irregularidades o violaciones al ordenamiento jurídico vigente o a las políticas corporativas y la ética empresarial.

Manual de Manejo de Información de Interés

Ingevec posee un Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado que se encuentra disponible en el sitio web de la empresa que establece las políticas y normas internas respecto del

tipo de información que será puesta a disposición de los inversionistas, así como los sistemas implementados por la compañía para garantizar que ésta sea comunicada oportunamente.

Modelo y Política de Prevención de Delitos

Tanto el Modelo de Prevención de Delitos como la Política de Prevención de Delitos de Ingevec y filiales cumplen cabalmente con las disposiciones establecidas en la Ley N° 20.393. Ambos documentos están publicados en la página web de la empresa.

Comité de Directores

El Comité de Directores es nombrado por la Sociedad y posee un calendario anual de actividades, las cuales tienen por objeto revisar y proponer diversas materias, entre las que destacan la revisión de los planes de trabajo de auditoría interna y externa; el análisis de informes de auditores externos, balances y demás estados financieros, y la definición del sistema de remuneración y compensación de ejecutivos y trabajadores. El trabajo realizado durante el año por el Comité de Directores se resume en el informe anual que se encuentra disponible en la presente memoria.

Política General de Habitualidad

En sesión de Directorio de la Sociedad, celebrada con fecha 4 de marzo de 2015, se aprobó la Política General de Habitualidad, la cual se encuentra a disposición del público en las oficinas de la Sociedad y en el sitio en Internet de la misma. Esta política establece las operaciones habituales de Ingevec S.A., con el fin de que ellas puedan ejecutarse por ésta con partes relacionadas, sin la necesidad de cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en los números 1) al 7) del inciso primero del artículo 147 de la LSA.

Manual de Gobiernos Corporativos

En sesión de Directorio de la Sociedad, celebrada con fecha 4 de noviembre de 2015, se aprobó el Manual de Gobiernos Corporativos de la Sociedad, el cual se encuentra a disposición del público en las oficinas de la Sociedad y en el sitio en Internet de la misma. Este manual compila los distintos procedimientos, procesos, sistemas y políticas que, en conjunto con lo definido en su Código de Ética y Conducta, tienen por objeto establecer los principios, estándares, y prácticas básicas de gobierno corporativo de la Sociedad.

05.
**ÁREAS
DE NEGOCIO**



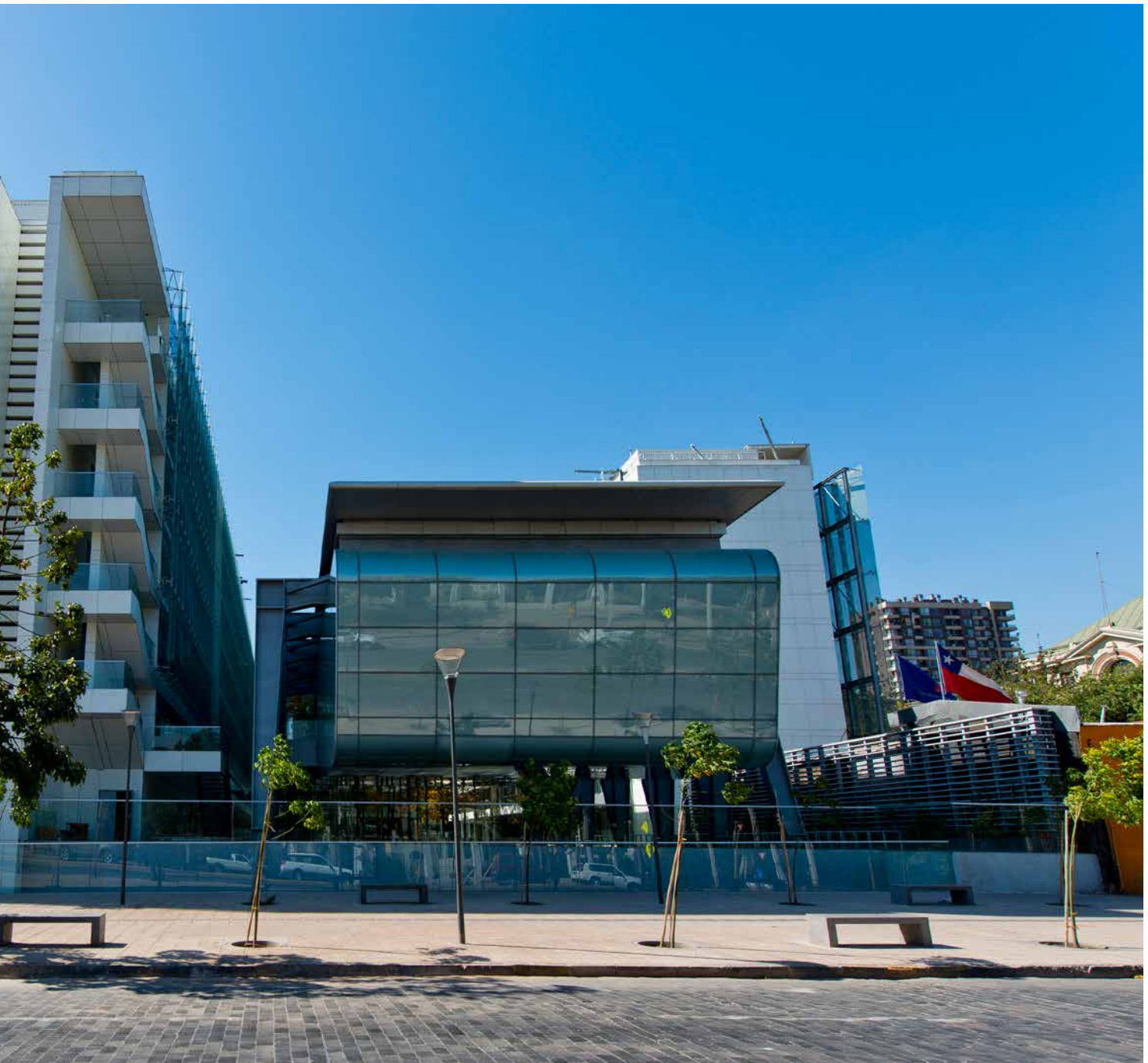
Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la
Universidad de Chile, Santiago

P. 22
PANORAMA
INDUSTRIA

P. 26
ÁREA INGENIERÍA
& CONSTRUCCIÓN

P. 32
ÁREA
INMOBILIARIA

P. 36
ÁREA INVERSIONES
Y RENTAS



05.1

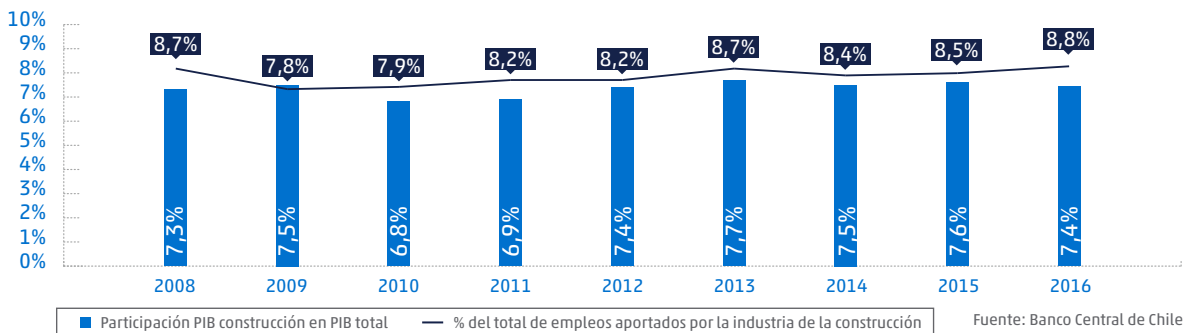
Panorama de la Industria

INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

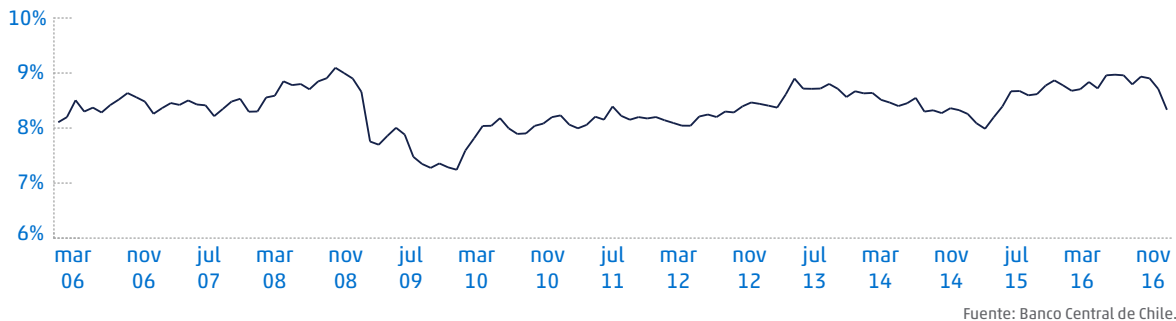
La industria de la construcción es un termómetro de la actividad nacional, ya que se encuentra entre los principales sectores productivos y ha contribuido con un 7,2% promedio de la producción total de Chile durante los últimos 9 años.

Asimismo, el sector construcción es un gran actor en la generación de empleos para el país, aportando con cerca del 8,8% de éstos durante el último año.

PARTICIPACIÓN PIB CONSTRUCCIÓN EN PIB TOTAL



% DEL TOTAL DE EMPLEOS APORTADOS POR LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

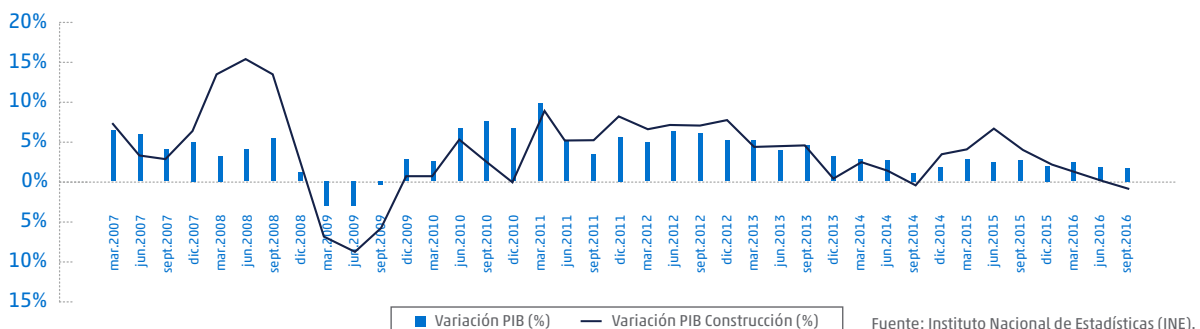


Existe una estrecha relación entre las variaciones del PIB nacional y el monto total de la inversión en construcción. Este fenómeno se produce debido a que las variables

clave de las decisiones de inversión en construcción se ven influenciadas por la realidad macroeconómica del país y las proyecciones de la misma, principalmente debido a las magnitudes de los montos de

inversión y a los plazos involucrados en el desarrollo de este tipo de proyectos. Por esto, es natural esperar que la inversión en construcción sea sensible frente a los cambios de tendencia del PIB.

VARIACIÓN PIB NACIONAL Y PIB CONSTRUCCIÓN



La industria de la construcción se divide principalmente en dos grandes rubros: edificación de viviendas y construcción de obras de infraestructura.

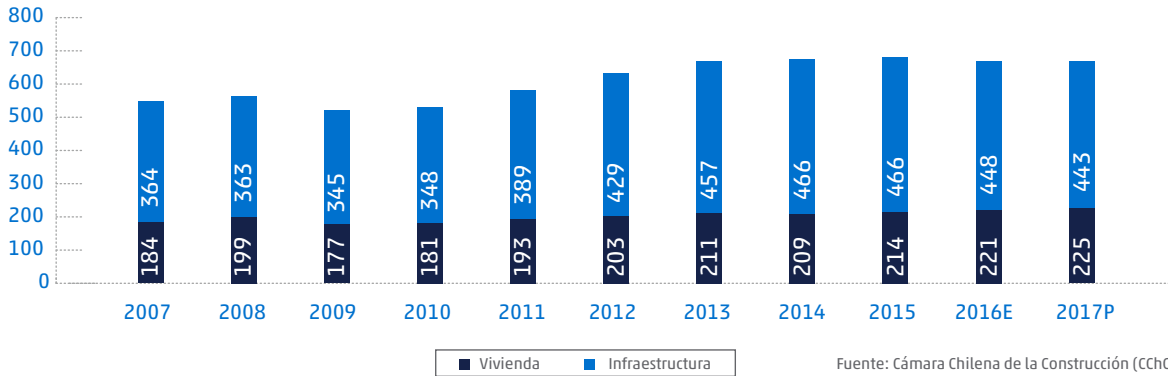
El primero se refiere a la construcción de proyectos habitacionales tales como condominios, edificios, conjuntos

habitacionales, entre otros. Durante el último tiempo, éstos han estado especialmente activos debido a la alta demanda existente en la Región Metropolitana y al bajo stock disponible.

El segundo comprende el desarrollo de proyectos de construcción de variadas

especialidades, entre las que destacan la edificación de infraestructura pública y privada (colegios, universidades, edificios de comerciales, teatros, cárceles), el montaje de equipamiento industrial (plantas industriales, centrales termoeléctricas) y las obras civiles (caminos, puentes, represas), entre otras.

EVOLUCIÓN DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURA (EN MILLONES DE UF)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)

Históricamente, la inversión en infraestructura ha sido superior a la inversión en vivienda, y además ha crecido a tasas mayores. Esto debido a la mayor magnitud que generalmente tienen los proyectos de infraestructura por sobre los habitacionales, especialmente los ligados a la minería y obras civiles. Sin embargo, la proyección para el año 2017 indica menores tasas de crecimiento para la inversión en vivienda y para infraestructura, esto debido a las menores expectativas de crecimiento del país y en especial, al efecto de la variación del precio del cobre en la realización de proyectos mineros.

Las variables más relevantes del sector construcción corresponden a las tasas de interés de largo plazo, las condiciones de

financiamiento y los costos de mano de obra, así como a las expectativas económicas de la industria objetivo de la inversión.

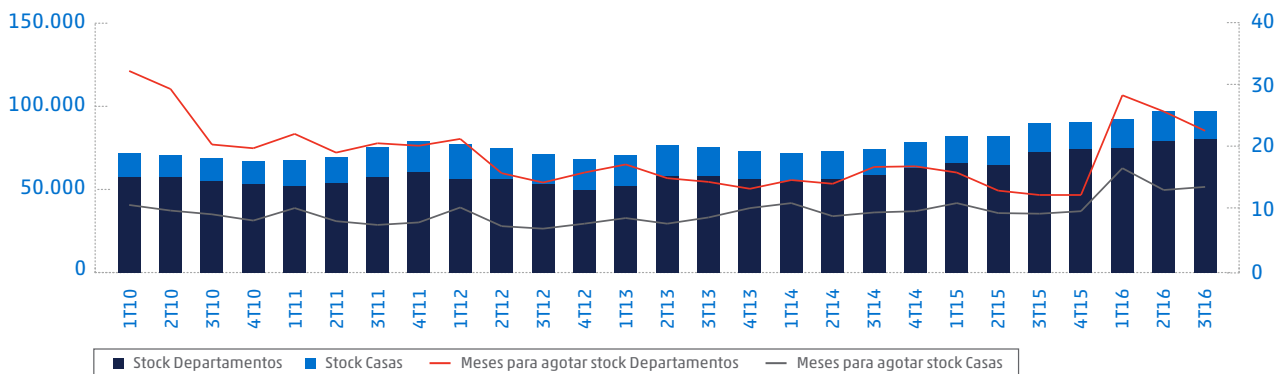
INDUSTRIA INMOBILIARIA

La industria inmobiliaria es uno de los sectores clave para la mantención de la actividad en el rubro de la construcción, ya que provee contratos a través de sus diversos segmentos de inversión, como los proyectos habitacionales, de oficinas, comerciales y hoteleros. En general, el negocio inmobiliario consiste en la gestión y desarrollo de proyectos de construcción, principalmente, la

coordinación de especialidades como el diseño de arquitectura, la compra de terreno, la obtención de permisos, la construcción y posterior venta y/o arriendo de los inmuebles.

El sector inmobiliario habitacional mostró rendimientos significativos durante los años pasados, lo que ha llevado a que la inversión aumentara de manera importante. No obstante, dicho incremento no fue suficiente para satisfacer completamente la demanda por viviendas, generando una brecha que puso presión a los precios en el sector. Dicho efecto se ha visto diluido durante el año 2016, registrando números de ventas bastante menores que en 2015, explicados principalmente por el deterioro en las expectativas y menor desarrollo a nivel país.

STOCK INMOBILIARIO NACIONAL



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CChC)



Edificio Martín de Zamora, Las Condes

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 a 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 el acceso a subsidios habitacionales, la inflación y el nivel de salarios.

GESTIÓN 2016

Desde su formación en 1983, Ingevec ha diversificado sus líneas de negocio para buscar nuevas oportunidades y mitigar el riesgo de concentración de sus operaciones. La compañía cuenta con tres áreas: Ingeniería y Construcción (I&C)

Inmobiliaria, y Rentas, todas con distintas filiales cuyo propósito es complementar las líneas de negocios. De esta manera, Ingevec ha desarrollado un área de prestación de servicios a la construcción, que incluye el arriendo de maquinarias y la capacitación de personas, cuyo cliente principal es Constructora Ingevec. En el

negocio Inmobiliario, actualmente existen varias filiales participando en proyectos habitacionales, y el negocio de Rentas se encuentra desarrollado los hoteles Ibis a través de diversas sociedades filiales. Las principales filiales que desarrollan cada una de estas áreas de negocio son las siguientes:

Constructora Ingevec S.A.

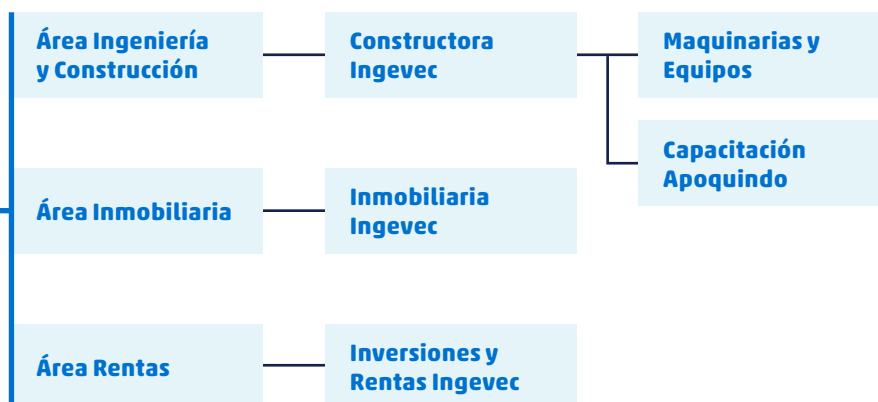
Desarrolla el área de I&C, y de ella depende Asesorías y Gestión Ingevec SpA, encargada de la prestación de servicios a la construcción.

Inmobiliaria Ingevec S.A.

Desarrolla el negocio inmobiliario habitacional.

Inversiones y Rentas Ingevec SpA

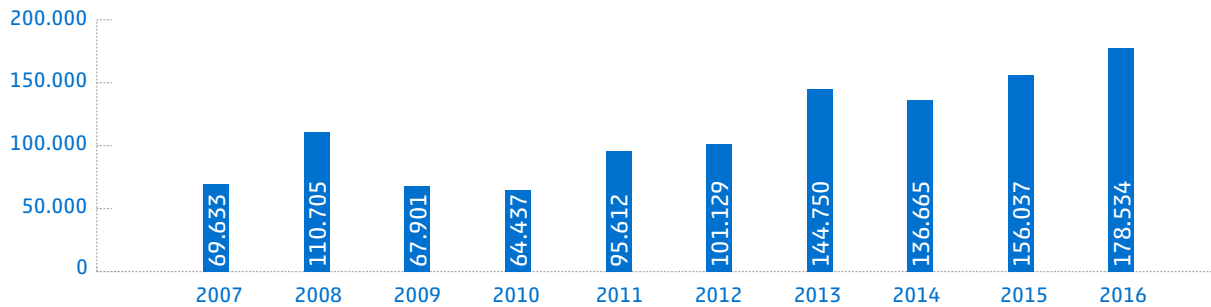
Se encarga del desarrollo de proyectos comerciales y de hoteles.





Edificio Brown Norte, Nuñoa

EVOLUCIÓN DE VENTAS CONSOLIDADAS (MM\$)



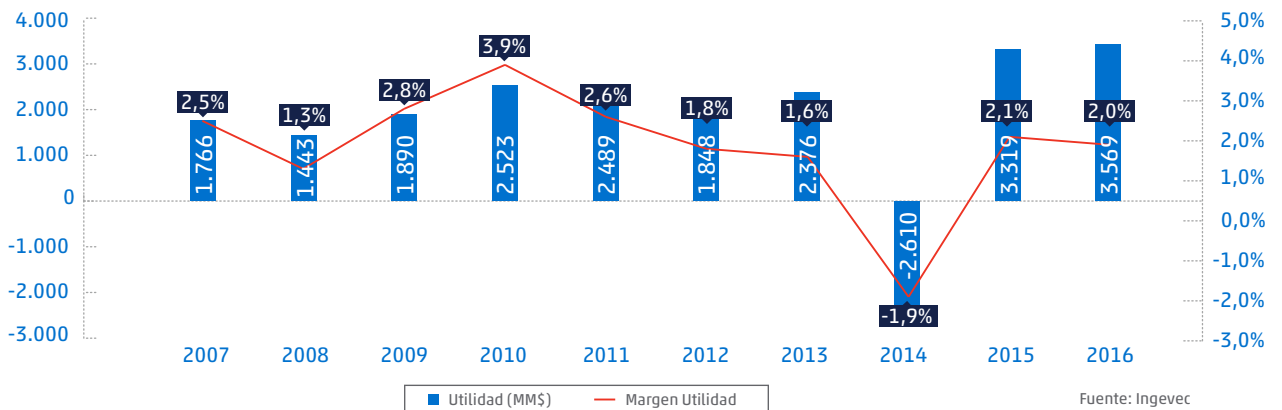
Fuente: Ingevec

Durante el año 2016, las ventas de la compañía volvieron a alcanzar niveles históricos, acumulando un total por sobre los MM\$178.000, como reflejo de la confianza de nuestros clientes en la excelente gestión y calidad que Ingevec les entrega, a pesar de la menor actividad económica. En conjunto con esto, la cantidad de obras en ejecución se ha mantenido durante el transcurso del ejercicio, teniendo en torno a 50 obras en ejecución al cierre del año 2016. Por otro lado, las ventas en el área inmobiliaria mantuvieron su dinamismo durante el último ejercicio, generando importantes resultados a nivel consolidado.

En cuanto a la utilidad consolidada, la compañía alcanzó un nivel histórico a diciembre de 2016, siguiendo con la senda de crecimiento que venía experimentando la empresa durante los últimos años. Esta utilidad viene dada tanto por el mejor desempeño del área de Ingeniería y Construcción, como por los significativos resultados del área Inmobiliaria. En el caso del área de Ingeniería y Construcción, la normalización de resultados de la cartera de contratos y el número de obras bajo estudio, fueron fundamental para el mejoramiento de los resultados. Lo

anterior, estuvo marcado por un fuerte énfasis en la optimización de la operación de este negocio, con la continua búsqueda de eficiencias en todos sus niveles. Mientras que el área Inmobiliaria, alcanzó un nivel de resultados significativo, debido a la importante inversión efectuada en el área durante los últimos años, lo que ha permitido mantener el nivel de actividad en el tiempo. En esa línea, durante el año 2016 se ejecutaron importantes proyectos tanto en la Región Metropolitana como en otras zonas del país, mostrando una oferta atractiva principalmente a los sectores medios de la población.

EVOLUCIÓN DE UTILIDADES CONSOLIDADAS



Fuente: Ingevec

05.2

Área Ingeniería y Construcción



Conjunto Habitacional San Luis, Quilicura



Maqueta Open Plaza Kennedy, Las Condes



Open Plaza Rancagua



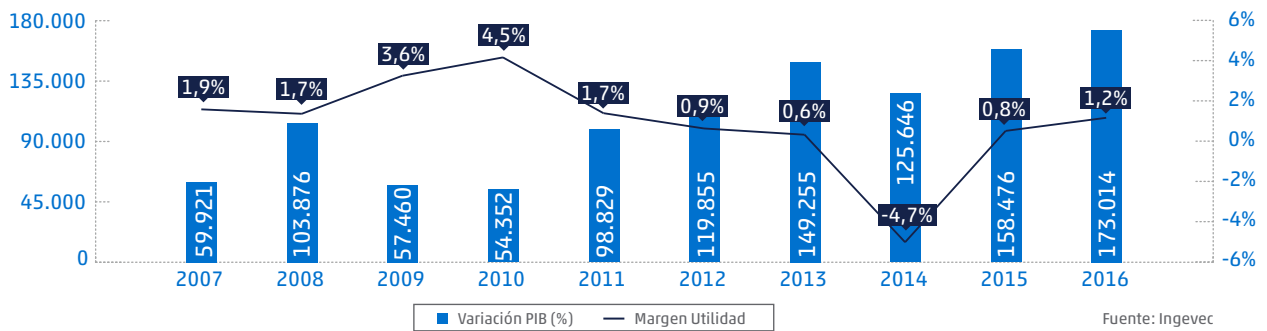
Edificio Plaza Córdova

Constructora Ingevec

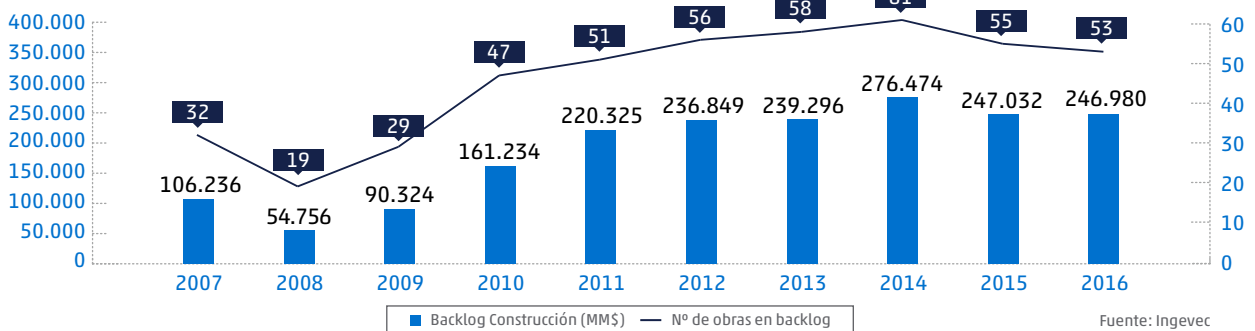
Constructora Ingevec actúa como contratista de construcción en el área de edificación, tanto habitacional (departamentos o casas), como también en obras de infraestructura pública o privada.

Durante el año 2016, el margen de utilidad continuó su período de normalización, luego de años donde el mercado se vio afectado por alza en los costos de la mano de obra y subestimación de costos futuros. Esto se obtiene producto del fuerte énfasis puesto en la optimización de la operación, sumado a una cartera de contratos actualizada tanto en costos como plazos. Cabe destacar el alto nivel de ventas nominales alcanzadas, a pesar de la desaceleración observada tanto en el país como en las inversiones en construcción.

EVOLUCIÓN DE VENTAS NOMINALES Y MARGEN UTILIDAD I&C



EVOLUCIÓN DEL BACKLOG EN LOS ÚLTIMOS AÑOS



El backlog refleja la base de actividad futura para la compañía, ya que está compuesto por el saldo de obras contratadas por ejecutar. Tal como se aprecia en el gráfico, éste ha presentado una tendencia creciente en el tiempo, pero una mantención con respecto al año anterior, lo que sigue asegurando una importante base de actividad para los próximos años, entregándonos estabilidad en nuestras operaciones, a pesar de las peores perspectivas a nivel país.

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 sus clientes.

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

El equipo de calidad realiza un permanente esfuerzo para asegurar una mejora continua en todos los procesos constructivos, en términos de optimizar los



Teatro Regional Rancagua

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 postventa canaliza las gestiones para

asegurar una respuesta a los clientes, dando un mejor servicio directo a los mandantes de la empresa 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 miden la rapidez en la solución de los reclamos.

Unidades en garantía, tasa de reclamos y eficiencia*

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Unidades en Garantía	5.054	7.979	9.177	9.160	8.745	9.262	10.276	9.158	11.283	13.890
Tasa Reclamos	6,44%	6,87%	5,74%	5,29%	5,39%	6,33%	5,38%	4,83%	5,61%	4,38%
Eficiencia	99,53%	99,76%	99,77%	99,96%	99,98%	99,30%	99,96%	99,27%	98,36%	99,15%

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

PROPUESTAS

Este departamento posee una extensa base de datos y una gran experiencia que le permiten 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 este modo, 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.

Detalle y montos en UF	Años									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Propuestas Estudiadas	31	55	79	92	111	85	80	68	63	57
Monto Propuestas Estudiadas	8.370.478	15.101.967	15.976.241	23.850.771	30.413.362	21.592.223	22.568.421	19.814.690	20.352.305	18.189.048
Promedio Monto Propuestas Estudiadas	270.015	274.581	202.231	259.248	273.994	254.026	282.105	291.392	323.052	319.106
Promedio Monto Propuestas Adjudicadas	276.065	243.091	282.769	234.721	230.099	211.266	313.373	286.507	344.239	275.450
Tasa Adjudicación	32%	61%	27%	19%	27%	33%	33%	38,2%	37%	45%
Desviación Monto Promedio Ofertado	2,10%	-0,70%	-1,80%	-3,10%	0,29%	-0,29%	2,2%	3,3%	2,0%	-1,2%



DIVERSIFICACIÓN

La compañía ha logrado ejecutar su estrategia de diversificación de obras gracias al controlado y paulatino ingreso a nuevas áreas de la edificación. De este modo, ha logrado expandir un servicio de alta calidad a nuevos mandantes, logrando un buen nivel de relaciones y vínculos de confianza a largo plazo.

La diversificación se ha ejecutado a través de cuatro frentes concretos: el tipo de edificación, la ubicación del proyecto, el tipo de mandante y la relación con el mandante. En el primer ámbito, Ingevec 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 una moderna infraestructura a las casas de estudios, y cultural, con teatros y centros culturales de la más alta tecnología.

Luego, se implementó la diversificación geográfica de las operaciones. Si bien las actividades en la Región Metropolitana siguen siendo relevantes, Ingevec ha construido y mantiene actualmente un backlog importante a desarrollar a lo largo del país, lo que ha generado

un aumento en las oportunidades de crecimiento de la empresa, así como una mejora en el know-how de los procesos logísticos y en la aplicación de técnicas constructivas en diversas condiciones. Esto permite acompañar a los clientes en sus expansiones.

Por otra parte, la empresa mantiene una participación activa en proyectos de mandantes públicos, constituyendo una importante fuente de diversificación en escenarios macroeconómicos adversos. Por último, la compañía ha desarrollado históricamente servicios de construcción, alcanzando en el 2016 el 0,9% de la composición de las ventas.

Principales proveedores y clientes

Ingevec 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:

Proveedores	Clientes	Proveedores	Clientes
Materiales de construcción	Inmobiliarias	Fierro para construcción	Retail
Ebema S.A. Construmart S.A. Sodimac S.A. Aislantes Nacionales S.A. Sika S.A. Yolito Centro Ferretero S.A. Ferretería Santiago S.A. Dynal Industrial S.A.	Inmobiliaria Ingevec GiMax Puerto Capital Sinergia Pocuro Paz Núcleos	Construmart S.A. Francisco Petricio S.A. Dapsa Ltda. Ebema S.A. Sodimac S.A. Armacero Matco S.A.	Falabella Cencosud Parque Arauco D&S
Hormigones pre-mezclados	Mandantes públicos	Equipos para construcción	Industrias
Sociedad Pétreos S.A. Cemento Bío Bío S.A. Morteros Transex S.A. Melón Morteros S.A. Cementos Bicentenario S.A. (BSA)	MOP Ministerio de Justicia Ejército de Chile Municipalidades SERVIU	Peri Chile (Moldaje de muro) Efco (Moldaje de losa) Layher del Pacífico (Andamios) Espac (Alzaprimas) Beka (Bombas de hormigón)	Carozzi Correos de Chile CMPC Nestlé

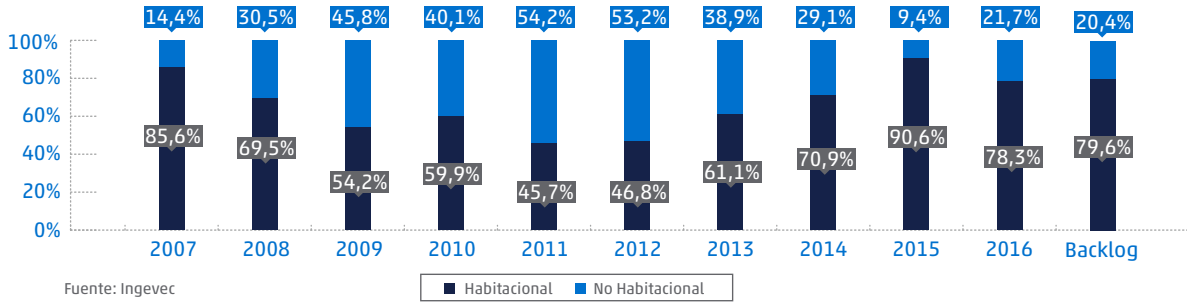
Fuente: Ingevec.

Cabe señalar que durante el año 2016 ningún proveedor concentró en forma individual al menos el 10% de las compras efectuadas en el período por el suministro de bienes y servicios del segmento. Asimismo, los ingresos del segmento se distribuyen de manera bastante homogénea, totalizando durante el año 2016 más de 55 clientes, de los cuales 1 concentra a lo menos un 10% de los ingresos totales.

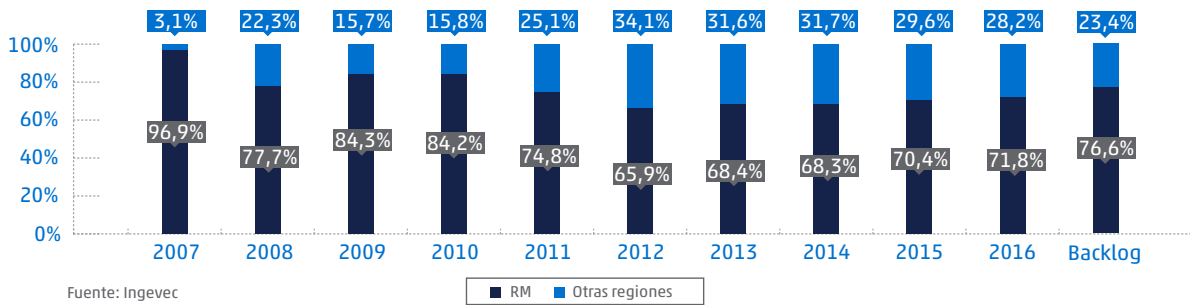


Villa Los Militares

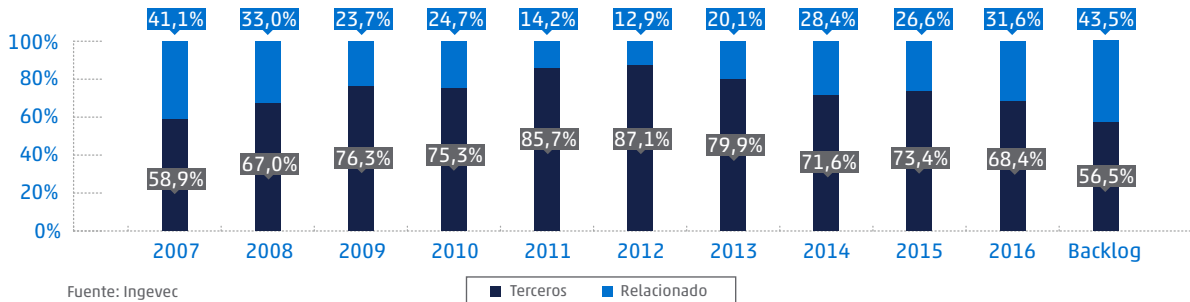
COMPOSICIÓN DE VENTAS SEGÚN TIPO DE OBRA



COMPOSICIÓN DE VENTAS SEGÚN UBICACIÓN DE LA OBRA



COMPOSICIÓN DE VENTAS SEGÚN RELACIÓN CON MANDANTE



Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.

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 Tecnomaster, Layher del Pacífico, Efcó Forms, Heavy Duty, Doka, MCS y Espac).

Durante el año 2016, la filial Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda. alcanzó un nivel de ventas cercano a los MM\$1.115, sirviendo de manera exclusiva a obras de Constructora Ingevec.

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

Capacitación Apoquindo

Esta empresa tiene como objetivo el desarrollo de las capacitaciones para los empleados de las distintas filiales 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 2016, el número de participantes capacitados fue de 8.145, totalizando 68.456 horas/hombre de capacitación.

Área de Instrucción	Cursos
Administración	2
Prevención y Seguridad	862
Tecnologías de la Información	4
Calidad y Construcción	8
Totales Generales	876

Fuente: Ingevec.

05.3

Área Inmobiliaria



Edificio Lavanda, San Miguel



Edificio City Go, Santiago



Edificio Exequiel Fernández, Nuñoa



El desarrollo inmobiliario habitacional de la compañía se lleva a cabo por medio de la filial Inmobiliaria Ingevec S.A. Antes denominada Progesta, la compañía participaba activamente en proyectos propios. Actualmente, la compañía también participa como inversionista de proyectos inmobiliarios, con porcentajes de propiedad que varían entre 0% y 50%.

Durante los últimos años esta área de negocio ha sido potenciada de manera relevante por parte de Ingevec, con inyecciones de recursos provenientes en una primera instancia del aumento de capital realizado por la compañía el año 2012, momento en el cual se duplicó la inversión total en el negocio inmobiliario.

Posteriormente, durante 2013 se volvió a inyectar capital a través de un porcentaje importante del bono corporativo de un millón de UF que colocó Ingevec en el mercado. Es así como desde el año 2011 a la fecha, la inversión total en esta área de negocio se ha triplicado, lo que ha traído consigo excelentes resultados.

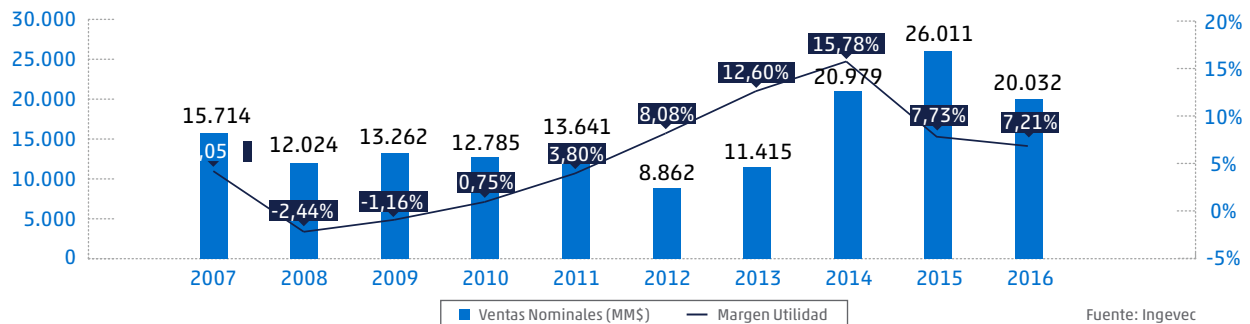
Proyectos inmobiliarios

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 de desarrollo propio, Inmobiliaria Ingevec participa directamente en la inversión, gestión y desarrollo de éstos a través de la marca Inmobiliaria Ingevec. Los proyectos se desarrollan contando con un 100% de participación o a través de asociaciones con fondos de inversión que aportan capital.

Por otra parte, la compañía realiza inversiones en proyectos inmobiliarios de terceros, en donde participa como socio inversionista y constructor por medio del área de I&C. De este grupo podemos destacar a las Inmobiliarias Gimax, Pocuro, Núcleos y Puerto Capital.

EVOLUCIÓN DE VENTAS NOMINALES ÁREA INMOBILIARIA



Considera los ingresos proporcionales de inversiones en inmobiliarias asociadas que no consolidan a través de distintas sociedades.

La compañía mantiene además inversiones en otras inmobiliarias, en las que Ingevec actúa como inversionista y constructor. A continuación se detallan 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\$)**
Inmobiliaria Ingevec	13	50 - 100%	61.120
Inmobiliaria Núcleos	11	10 - 23%	15.564
Max	8	6 - 21%	14.245
Puerto Capital	6	30 - 48%	26.053
Pocuro	1	33%	10.241
Total general	39		127.223

*No incluye proyectos de Inversiones y Rentas Ingevec SpA

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

Número de proyectos puede variar por separación de proyectos en distintas etapas

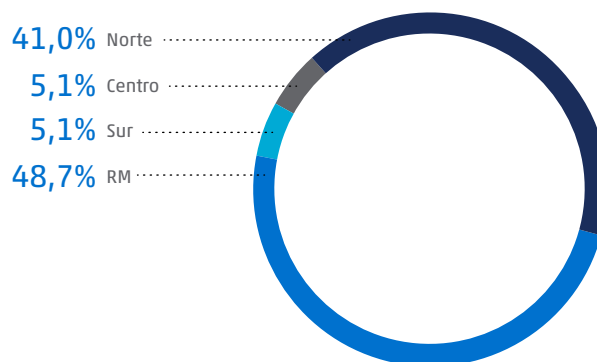
Adicionalmente, gracias a su gran experiencia en el rubro de la construcción, la compañía ha decidido ampliar su oferta a los segmentos emergentes de la población. Estas viviendas están en un rango de precios de UF 750 a 1.500, y cumplen con todas las exigencias y requisitos para que los propietarios obtengan un subsidio estatal que financie la totalidad o gran parte del valor de la vivienda. Ingevec se encuentra desarrollando 3 proyectos dirigidos a segmentos emergentes.

Actualmente, la Inmobiliaria mantiene en total 9 proyectos habitacionales en etapa de escrituración y 9 en construcción. Además, la compañía posee 21 proyectos en distintas etapas de desarrollo previo al inicio de la construcción de éstos. 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.

Proveedores y clientes

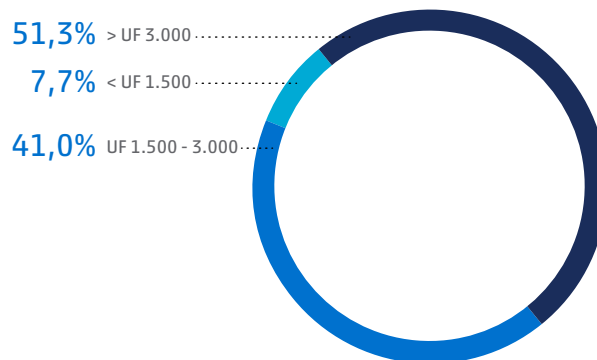
El principal proveedor de Inmobiliaria Ingevec es Constructora Ingevec, puesto que la compañía tiene como política actuar siempre como socio constructor en cualquier proyecto inmobiliario en el que participe. El costo de construcción representa aproximadamente un 65%-70% de los costos totales de cada proyecto inmobiliario. Respecto de los clientes, en general, corresponden a personas naturales, quienes compran viviendas para vivir en ellas, o bien para utilizarlas como inversión. En el año 2016 ningún cliente concentró en forma individual más de un 10% de los ingresos del segmento.

DISTRIBUCIÓN POR ZONA GEOGRÁFICA



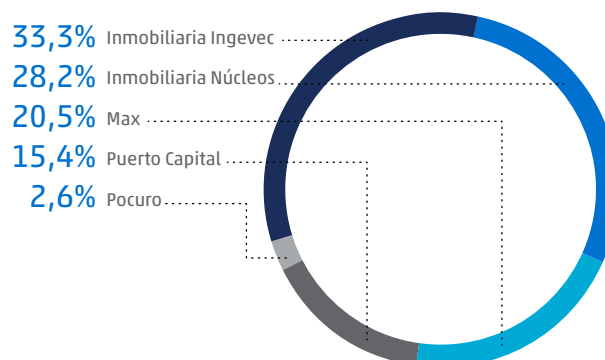
Fuente: Ingevec

DISTRIBUCIÓN POR PRECIO DE VENTA



Fuente: Ingevec

DISTRIBUCIÓN POR INMOBILIARIA



Fuente: Ingevec



05.4

Área Inversiones y Rentas



Oficinas Santa Ana, Santiago



Ibis Copiapó



Maqueta Ibis Manuel Montt, Providencia



Maqueta Ibis Iquique

En esta área de negocios, creada en el año 2010, Ingevec participa como accionista, en asociación con operadores y/o inversionistas financieros; como gestor y desarrollador inmobiliario, o 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.

De esta manera, Ingevec mantiene vigente su estrategia de diversificación de la operación, buscando de manera responsable las mejores oportunidades de inversión para sus accionistas.

En la actualidad, este negocio está enfocado fuertemente en la relación con Accor y sus marcas Ibis e Ibis Budget, lo que permitirá la construcción de 13 hoteles tanto en Chile como en Perú.

Oficinas

El área de Inversiones y Rentas ha desarrollado dos proyectos de edificios de oficinas, los cuales han sido ubicados en lugares estratégicos para atender las necesidades existentes en cada zona.

El primero que entró en operación fue el edificio de oficinas San Andrés, ubicado en la ciudad de Concepción, destinado a empresas con presencia en la Octava Región y/o zona centro sur del país. Este posee una ubicación privilegiada y alta tecnología asociada. Cuenta con más de 8.500 m² de oficinas y locales comerciales. Entró en operación durante el año 2012.

El segundo proyecto fue el edificio de oficinas Santa Ana, ubicado a un costado de la iglesia Santa Ana, en el centro de Santiago, el cual vino a actualizar la oferta existente y a renovar un punto histórico de la capital. Este proyecto consideró altos estándares de eficiencia energética, y además poseía más de 10.000 m² de oficinas y locales comerciales, y 185 estacionamientos. Este proyecto fue vendido y escriturado en su totalidad durante el primer trimestre del año 2015.

Hoteles

Esta área se encuentra desarrollando un ambicioso proyecto de hotelería económica de estándar internacional, el cual demandará una inversión total de 180 millones de dólares y que consiste en el desarrollo, construcción y gestión de trece hoteles, tanto en el norte y centro del país, como en Perú. Estos vienen a satisfacer una demanda actualmente insatisfecha, en ubicaciones estratégicas de cada ciudad, que ofrecerán una opción de estándar internacional, la cual revolucionará la oferta existente en las ciudades de Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó y Santiago, en el caso de Chile, y de Lima, Trujillo y Arequipa en Perú.

La inversión total para el caso chileno será de 120 millones de dólares, y en el caso peruano de 60 millones de dólares, financiados mediante aportes de capital y deuda a largo plazo. Estas inversiones se realizan en conjunto con 3 socios estratégicos. El primer socio local es la familia Albala, accionista principal de Laboratorios Maver, firma con presencia en Chile, Perú, Bolivia y Uruguay. El otro socio chileno es el grupo Amszynowski, con vasta experiencia en desarrollos

inmobiliarios residenciales, mediante inmobiliaria Prados e inversiones Amsal. En tercer lugar, se encuentra la familia peruana Kulisic, dueña de pesquera Cantabria. También posee experiencia en el segmento inmobiliario y el sector pesquero en Ecuador.

La construcción de estos hoteles en territorio nacional la realizará Constructora Ingevec, mientras que para el caso de la construcción en Perú se contratará a empresas constructoras con experiencia en ese país. La gestión viene por parte de Inversiones y Rentas. Por otra parte, los hoteles serán operados por la operadora internacional Accor, la cual opera más de 3.500 hoteles en más de 92 países. Para el caso de Chile y Perú, se operarán las marcas Ibis e Ibis Budget, las que representan una hotelería de 2 y 3 estrellas de estándar internacional, lo cual viene a renovar el mercado actual, y a ofrecer un producto de excelencia a precios altamente competitivos.

Los hoteles ubicados en las ciudades de Iquique, Copiapó y Calama (6 hoteles, 2 por ciudad) ya se encuentran en etapas finales de construcción, mientras que se espera que durante el año 2017 comience la construcción de los hoteles ubicados en Antofagasta, Manuel Montt (Providencia) y San Miraflores (Lima). Se espera que los primeros hoteles comiencen su operación durante este año 2017.

Cabe destacar que los proyectos no solamente incluyen habitaciones de hotel. En la medida de lo posible, se asignarán espacios del terreno para locales comerciales, estacionamientos y viviendas, lo que podrá otorgar mayor flujo y un mayor dinamismo a este negocio.

Proyectos Perú



- > Miraflores
- > San Isidro
- > Trujillo
- > Arequipa

Proyectos Chile



- > Iquique
 - > Antofagasta
 - > Calama
 - > Copiapó
- Santiago:**
- > Providencia
 - > Santiago Centro

06.

FACTORES RELEVANTES

38



Ampliación Mall Paseo Costanera, Puerto Montt



Complejo Nueva Kennedy, Rancagua



Hotel Presidente, Providencia



Edificio Tiahuanaco, Vitacura

P. 40
CAPITAL
HUMANO

P. 42
SEGURIDAD

P. 43
SOSTENIBILIDAD

P. 43
INNOVACIÓN





06.1

Capital Humano

40

Nuestros trabajadores son uno de los activos más importantes de 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, así como con la concreción de su visión y misión.

Contamos con programas de selección y desarrollo de profesionales y trabajadores, los cuales buscan un continuo perfeccionamiento 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.

Principales actividades del plan se detallan a continuación:

Selección de Personal

Durante el 2016 se integraron 41 profesionales a la compañía, que se incorporaron a la oficina central y a distintas obras. Además, la empresa participó en dos ferias universitarias en las Facultades de Ingeniería de la

Pontificia Universidad Católica de Chile y de la Universidad Técnica Federico Santa María.

Mediante estos procesos, Ingevec busca contratar profesionales con excelente nivel académico y con las competencias necesarias para desarrollarse en la organización.

Programa Trainee

Dos profesionales recién titulados ingresaron al programa Trainee de Ingevec en el 2016, el cual es una oportunidad única para los profesionales recién titulados de las carreras de Ingeniería Civil, Construcción Civil e Ingeniería en Construcción. Los participantes realizan un circuito por las principales áreas relacionadas con el negocio de la construcción, donde aprenden contenidos tales como estudio de propuestas, programas y políticas sobre calidad y seguridad, administración y control de costos y las correspondientes herramientas tecnológicas de gestión.

Capacitación

Ingevec desarrolló diversas actividades de entrenamiento y capacitación mediante talleres y cursos de actualización para su personal administrativo en la oficina central y en obras. Entre otros cursos, que han permitido fortalecer los conocimientos

y habilidades necesarias para los administrativos y profesionales, resaltan actualización en los procedimientos de remuneraciones, Payroll, CAS, Solomon, legislación laboral y programa de administración de bodegas.

Por otra parte, a través de una alianza con la OTEC ETC (Escuela Técnica de la Construcción de la Cámara Chilena de la Construcción) y otras, fue posible capacitar a más de 90 trabajadores en oficios como hormigonado, carpintería de terminaciones, administración de bodegas, enfierradura, pintura, aplicación de pavimentos, instalación de cerámicas y trazado.

Además, en el marco de una política constante de seguridad y calidad, durante 2016 Ingevec realizó cerca de 823 cursos, capacitando durante el año a más de 8.000 personas en materias de prevención de riesgos y calidad en la construcción, con un total de 64.160 horas hombre aproximadamente.

Programa de Beneficios Ingevec

Durante el año 2016, se gestionó una serie de beneficios para el personal, entre los que destacan:

- Convenio Gimnasio Sportlife y Pacific con atractivos precios y descuento por planilla.



- Seguro Complementario de Salud con la empresa Sura.
- Convenio Banco de Chile para apertura de cuenta con tasas preferenciales y beneficios asociados.
- Convenio con Fundación Arturo López Pérez con atractivos descuentos.
- Convenio APVG Sura, orientado principalmente a trabajadores de obra.
- Convenio APVG Principal, orientado a profesionales y trabajadores de obra.
- Convenio Clínica Dental Cumbre, con precios preferenciales.

Programa de Servicio Social

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 y recreación, entre otras. 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 y Caja de Compensación, entre otras.

Seguro Construye Tranquilo para trabajadores de obra

Éste, es un seguro de salud para enfermedades catastróficas, dirigido a trabajadores de obra con rentas inferiores

a los \$750.000 imponibles. Durante el año, se inscribieron 84 trabajadores y 90 cargas.

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

Concursos y actividades extra programáticas

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 2016 se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- Cine en Familia
- Concurso de Fotografía Digital.
- Campeonato Futbolito.
- Invitaciones a Música Maestro y Velada para Dos del programa Construyendo Cultura de la CChC.
- Concurso del Día del Niño.
- Participación en la Corrida de la Construcción organizada por la CChC.
- Cena de Fin de año.

Jornada de Prevención de Riesgos

En diciembre se realizó la Jornada de Prevención, a la que asistieron gerentes

y Profesionales Administradores de Obra. Fue una jornada de conversación y diálogo para alinear aspectos relevantes de la prevención de accidentes en las obras.

Encuesta de clima laboral

Ingevec realiza al final del 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. Ésta, guía los planes de acción y ayuda a mejorar continuamente los estándares.

Año	Resultado
2006	71,30%
2007	73,90%
2008	79,30%
2009	80,60%
2010	81,30%
2011	81,60%
2012	76,80%
2013	73,30%
2014	72,60%
2015	79,40%
2016	81,05%

06.2 Seguridad

Creada hace aproximadamente 11 años, la Subgerencia de Prevención de Riesgos de la constructora está conformada por prevenicionistas de riesgos de categoría profesional y liderada por un constructor civil con un postítulo en prevención de riesgos, con más de 15 años de experiencia, los cuales han desarrollado un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional con un alto nivel de exigencia y cumplimiento.

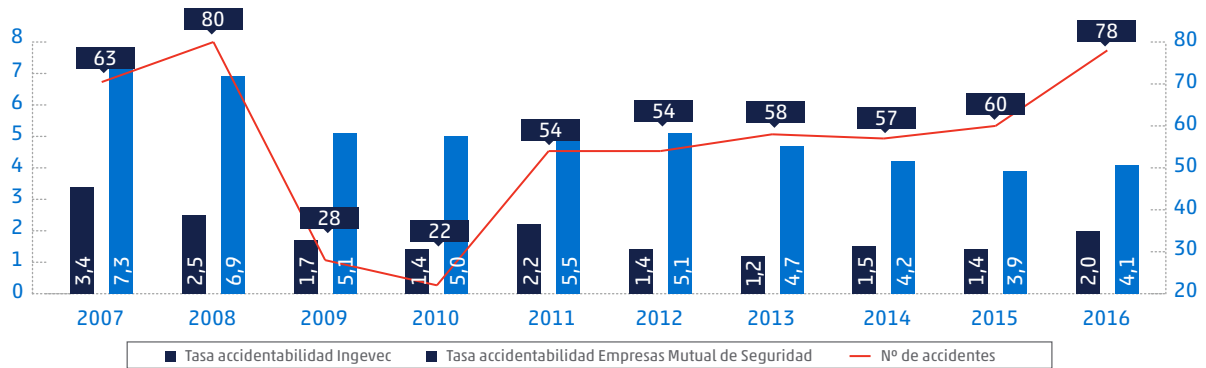
Lo anterior ha permitido que Ingevec tenga altos estándares de seguridad, con una

disminución permanente de los accidentes y enfermedades profesionales, índices de accidentabilidad menores al 2%, una tasa de cotización de 0,34%, una certificación de categoría sobresaliente por parte de la Mutual de Seguridad en su programa Empresa Competitiva y un reconocimiento de la Cámara Chilena de la Construcción por estar en la categoría cuatro estrellas.

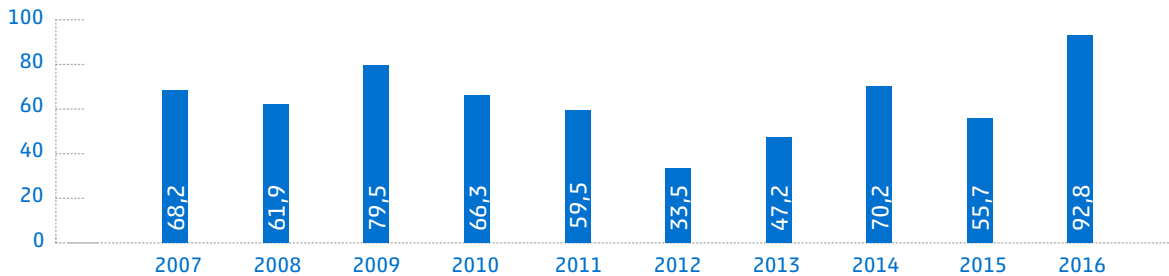
El desempeño de la compañía en materia de seguridad se debe principalmente al continuo compromiso por parte

del Directorio de exigir los máximos estándares de seguridad, a la autonomía y respaldo entregado a la Subgerencia y a los permanentes planes de capacitación interna del personal en materias de prevención de riesgos laborales. En este sentido, aproximadamente el 93% de las horas destinadas a capacitación de personal tiene relación con la prevención de riesgos y seguridad, invirtiendo más de 55.537 horas hombre anuales en capacitación para mejorar continuamente la seguridad en las obras.

ACCIDENTABILIDAD INGEVEC VS. EMPRESAS MUTUAL DE SEGURIDAD S.A.



SINIESTRALIDAD INGEVEC



La tasa de siniestralidad de Ingevec, que mide la cantidad de días perdidos respecto a la masa de trabajadores promedio durante el período, se ha mantenido baja durante el último tiempo promediando 50 días durante los últimos cuatro años.

Entre las actividades que desarrolla la Subgerencia de Prevención de Riesgos,

están las diferentes Campañas temáticas para el control de los accidentes.

Es así como cada año, en conjunto con la Mutual de Seguridad de la CChC, participamos de ellas logrando excelentes resultados y reconocimientos.

Algunas de las Campañas en las cuales

participamos y/o desarrollamos en forma interna son:

- Tu obra en orden
- Campaña Mano a Mano
- Campaña de ojos
- Campaña de Verano

06.3 Sostenibilidad

Ingevec ha hecho variados esfuerzos para garantizar una construcción segura, competitiva y de calidad. Asimismo, en el área Inmobiliaria, la empresa ha continuado con su misión de entregar un producto que cumpla los más altos estándares de calidad, buscando que el proceso inmobiliario completo -que comprende desde la compra del terreno, la construcción, la venta del inmueble y la postventa- sea amigable con el medioambiente y la comunidad.

Actividades en beneficio de la comunidad

El área inmobiliaria de Ingevec tiene como clientes a familias que pertenecen a sectores socioeconómicos emergentes, a las cuales les brinda una completa asesoría y acompañamiento en el proceso de obtención de subsidios habitacionales.

En conjunto con sus colaboradores directos, la empresa apadrina una casa de atención a menores en riesgo social, realizando aseo, ornato y mantención del recinto donde son atendidos y apoyando las celebraciones de fechas importantes.

Asimismo, la compañía apoya con donaciones directas a la Fundación Reconocer, lugar de encuentro, de acogida y de ayuda para los jubilados de la construcción.

Acciones para el cuidado del medioambiente

La oficina central de Ingevec se ha preocupado por los efectos de sus actividades sobre el medioambiente, es por esto que la empresa ha iniciado una activa campaña de reciclaje de papel, pilas y toners de impresoras.

Actividades en beneficio de empleados y sus familias

- 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 de administración de presupuestos para trabajadores y sus familias: ayudan a maximizar los recursos del presupuesto familiar.

- Operativos oftalmológicos y dentales para colaboradores directos: ponen 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: becas de excelencia académica que premian a hijos de colaboradores con un aporte 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.
- Charlas de sensibilización de temas sociales y de salud para los trabajadores de obra.
- Apoyo para 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.

06.4 Innovación

Almasuite:

Durante el año 2016, nos unimos a una nueva intranet corporativa, siendo el objetivo desarrollar un ambiente de trabajo colaborativo para el capital humano, a través de la integración de plataformas en una Intranet Social Privada, de manera que la empresa tenga todo el conocimiento en un sólo lugar.

Alma permite ser un espacio donde se informará de todo lo que pasa en la organización, una intranet corporativa con información personalizada sobre los avances, conversaciones, grupos de trabajo y proyectos.

Construcción:

Así también, durante los últimos años Ingevec ha participado en la construcción de diversas obras de ingeniería que la posicionan a la vanguardia de la industria local, con un fuerte énfasis en la utilización de nuevas técnicas constructivas que buscan

reducir la exposición a la variabilidad de costos y productividad de la obra. Esto acompañado de un plan que busca aumentar la cantidad de técnicos calificados en la utilización de maquinaria y elementos avanzados, en pos de un correcto desarrollo de las nuevas técnicas.

Entre las principales obras de ingeniería que destacan por su innovación en la construcción, podemos mencionar el proyecto Beauchef Poniente, perteneciente a la Escuela de Ingeniería de la Universidad de Chile. Tiene más de 50.000 m² construidos, siete pisos y seis subterráneos que albergan desde salas de clases hasta instalaciones deportivas. Destaca el hecho de que está construido bajo estrictos estándares internacionales LEED de eficiencia energética, por lo cual podrá ser certificado ante la USGBC.

Adicionalmente, podemos destacar uno de los teatros más modernos de Sudamérica,

el Centro Cultural Corpgroup, con más de 14.000 m² de construcción. Entre sus dependencias podemos encontrar una amplia sala de concierto con más de 900 butacas, balcones preferenciales y estructuras de montaje del más alto estándar internacional. Esta construcción es un claro ejemplo de la diversidad de obras que ha realizado Ingevec, entre las que podemos mencionar centros comerciales, edificios habitacionales y de oficinas, obras educacionales, culturales e industriales.

Hoteles:

Por último, destacamos la apuesta de Ingevec al traer al país un nuevo concepto de hotelería económica de estándar internacional con la construcción de los hoteles Ibis & Ibis Budget. Esta iniciativa es fiel reflejo del espíritu de sus fundadores, los que durante estos más de 30 años han apostado por renovar la oferta del mercado y de esta manera convertirse en un referente de la industria local.

07.

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

44



Edificio Jardines Fray León, Las Condes



Complejo Saturnino, Quilicura



Construcción Planta de Alimentos Nestlé, Teno

P. 46
**DESCRIPCIÓN
DEL ÁMBITO DE
NEGOCIOS**

P. 53
**ADMINISTRACIÓN Y
PERSONAL**

P. 58
**RESPONSABILIDAD
SOCIAL Y
DESARROLLO
SOSTENIBLE**

P. 60
**INFORMACIÓN
SOBRE SUBSIDIARIAS
Y ASOCIADAS E
INVERSIONES EN
OTRAS SOCIEDADES**

P. 66
**HECHOS ESENCIALES
RELEVANTES 2016**



07.1

Descripción del ámbito de negocios

Sector Industrial

1. Ingeniería y Construcción (I&C)

El área de negocios de Ingeniería y Construcción presta servicios de construcción a mandantes privados y públicos, desarrollando proyectos de edificación habitacionales, comerciales, industriales, culturales, educacionales, entre otros. Además, participa en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública o privada. Esta área de negocios posee proyectos a lo largo de todo el país, con un mayor grado de actividad en la región metropolitana. Los principales competidores de Ingevec en este mercado son Salfacorp, Bravo e Izquierdo, Besalco, CVV, Ebco, Sigro, Icafal y DLP.

2. Inmobiliaria

El área de negocios Inmobiliaria ha desarrollado diversos proyectos, abarcando desde la zona norte hasta la zona sur del País, con una diversificada oferta de proyectos tanto habitacionales como comerciales, los que están destinados a satisfacer la demanda de los distintos segmentos de la población.

En la zona norte, Inmobiliaria Ingevec desarrolla proyectos inmobiliarios de gestión directa en las ciudades de La Serena y Calama, a través de Inmobiliaria Ingevec; mientras que, participa de proyectos inmobiliarios en las ciudades de Antofagasta, Calama y Copiapó, por medio de asociaciones con los gestores inmobiliarios Núcleos, Gimax y Pucuro. Los principales competidores en esta zona son: Nollagam, Proyecta, Almagro y Guzmán y Larraín.

En la zona central, Inmobiliaria Ingevec se encuentra desarrollando proyectos de gestión directa en San Felipe y Rancagua; mientras que, en la región Metropolitana, los proyectos de Ingevec se concentran

principalmente en las comunas de Macul, San Miguel y Ñuñoa. Entre los principales competidores de esta zona tenemos a: RVC, Puerto Capital, Imagina, Icafal, Fortaleza y Pucuro.

En la zona sur, Inmobiliaria Ingevec ha desarrollado proyectos inmobiliarios de viviendas económicas en las ciudades de Chillán y Curicó, Los principales competidores en estas ciudad son: Galilea, Los Silos y Malpo.

Marco legal

Los negocios en los que participan la Sociedad 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.

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 la empresa no participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado para 2016 fue de 0,92%. En promedio, desde 2011 a 2015, esta fue aproximadamente un 1,52%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante el año 2016 un 2,84% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2015 es de 2,24%.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la Compañía en el mercado de la infraestructura, se

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

De esta forma, para el ejercicio 2016 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 1,82%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2015 se ubica en 2,91%. La disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos. De esta manera, la Compañía contaría con un 2,43% de participación durante 2016 en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,15%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,62% durante 2016, la cual se encuentra en el promedio de los últimos años.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mercado infraestructura tipo Ingevec	130,4	140,7	144,3	140,6	155,9	149,5
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	65,3	75,7	76,5	72,8	82,7	75,2
Inversión en construcción en obras habitacionales	145,6	152,4	154,6	152,1	168,6	174,0

Ventas Ingevec (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas Ingevec infraestructura	2,4	2,9	2,9	1,9	0,6	1,4
Ventas Ingevec contratos habitacionales	2,0	2,5	3,9	3,8	5,3	4,9

Participación Ingevec (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obras infraestructura tipo Ingevec	1,84%	2,03%	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%
Obras infraestructura ajustado	3,66%	3,78%	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%
Obras habitacionales	1,38%	1,65%	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%
Mercado I&C tipo Ingevec	1,63%	1,85%	2,29%	2,13%	2,87%	2,43%
Mercado I&C ajustado	2,62%	2,78%	3,06%	2,56%	2,90%	2,62%

Fuente: Informe MACH 45 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, elaborado por GfK Adimark al 4° Trimestre 2016; y las series publicadas por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas

nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que la participación estimada de Ingevec, en el mercado inmobiliario nacional durante el 2016 fue de 0,29%, la cual se encuentra levemente sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada es de 0,14%

para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2016, lo cual se encuentra por debajo del promedio de los últimos años debido a que parte de los proyectos en la Región Metropolitana tienen previsto el comienzo de su escrituración para el primer semestre de 2017.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	191,2	228,6	244,1	263,3	308,5	266,7
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	101,4	126,3	133,3	146,8	175,4	145,1

Ventas Ingevec (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,6	0,4	0,6	1,0	0,8	0,8
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,2

Participación Ingevec (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inmobiliario habitacional nacional	0,33%	0,17%	0,23%	0,38%	0,26%	0,29%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,54%	0,26%	0,28%	0,44%	0,24%	0,14%

Fuente: Informe MACH 45 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

En el siguiente cuadro se muestra la participación consolidada proporcional de Ingevec en el período 2011 a 2016, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	1,47%	1,74%	2,14%	1,87%	2,55%	2,19%



Planta RR Donnelley, San Bernardo

Propiedades e Instalaciones

A nivel de matriz, la compañía arrienda oficinas en la comuna de Las Condes, cuyo propósito es desarrollar las actividades administrativas que apoyan las labores en terreno. Las oficinas centrales de la matriz se ubican en la calle Cerro el Plomo 5680, piso 14, Las Condes. Estas oficinas suman en total 1.930 m² de superficie.

1. Ingeniería y Construcción (I&C)

La construcción, que constituye la mayor actividad de este segmento, es realizada en propiedades de los mismos mandantes. Asimismo, la subsidiaria Maquinaria y Equipos Ingevec SpA, no utiliza bodegas para realizar sus actividades puesto que las máquinas y los equipos son instalados en obra y una vez que finalizan las tareas en éstas son traspasadas a otra obra.

2. Inmobiliaria

El área inmobiliaria cuenta con un banco de terrenos cuyo propósito es el desarrollo de proyectos a lo largo del tiempo. Asimismo, para el desarrollo de las ventas en este segmento se arriendan propiedades con el objetivo de instalar salas de ventas. En el siguiente cuadro se presenta el detalle de terrenos y salas de venta:

Proyecto	Tipo	Comuna	Región	Superficie	En construcción
Colipi	Propio - Hotel	Copiapó	III	2.031	x
Orella Lynch	Propio - Hotel	Iquique	I	1.764	x
Balmaceda	Propio - Hotel	Calama	II	4.410	x
OSSA	Propio - Hotel	Antofagasta	II	1.446	
Providencia	Propio - Hotel	Providencia	RM	1.302	
San Isidro	Propio - Hotel	Lima	Perú	352	
Miraflores	Propio - Hotel	Lima	Perú	890	
Trujillo	Propio - Hotel	Trujillo Perú	Perú	720	
Calama	Propio	Calama	II	4.466	x
Salas - Los Carrera	Propio	Copiapó	III	1.741	
Los Boldos	Propio	Curicó	VII	27.192	
Chillan	Propio	Chillan	VIII	6.348	
San Nicolás Norte 2	Propio	San Miguel	RM	8.245	x
Travesía	Propio	Pudahuel	RM	S/I	
Armando Mook	Propio	Macul	RM	4.629	x
Manuel Rodríguez	Propio	Santiago	RM	1.378	
Sub Total	Terrenos			142.750	
Sala de Ventas - Calama	Arriendo	Calama	VII	25	
Sub Total	Salas de Venta			25	
Total				142.783	

*Sólo se consideran aquellos terrenos de proyectos gestionados por Inmobiliaria Ingevec.



Vista Aérea Edificio Tiahuanaco, Vitacura

Factores de Riesgo

A continuación, se presenta un resumen de los principales riesgos de los negocios de la Compañía. Para mayores detalles ver la Nota N° 16 de los Estados Financieros Consolidados.

a) Ciclos económicos:

La actividad de las industrias ligadas a los sectores construcción e inmobiliario están altamente correlacionadas con los ciclos económicos del país. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de la evolución de la economía, el financiamiento de largo plazo y las estrategias comerciales de las Compañías. En algunas industrias, específicamente productivas, la demanda depende adicionalmente de los precios de los commodities, el crecimiento de los mercados objetivos y los desarrollos tecnológicos de las industrias. Por otro lado, la demanda inmobiliaria depende principalmente de los niveles de desempleo, las expectativas de la economía, el financiamiento de largo plazo y la inflación. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población. Las recientes cifras macroeconómicas muestran la existencia de una desaceleración de la economía, coyuntura que tiene tanto aspectos positivos como negativos para las empresas constructoras. Como aspecto positivo, una desaceleración brinda la posibilidad de manejar mejor los costos de mano de obra e insumos y un aspecto negativo es la disminución de la demanda y la dinámica de propuestas recibidas. Para esto la administración procura mantener diversificadas las obras, ya sea en cantidad de obras en ejecución,

tipo de obras, ubicación geográfica y tipo de mandante (público o privado). Asimismo, por el lado inmobiliario una desaceleración implica menores ritmos de venta en segmentos tradicionales; sin embargo, la Sociedad desarrolla proyectos inmobiliarios de segmentos emergentes, los cuales, al contar con subsidios estatales, tienen un carácter contra cíclico, lo que garantiza un mínimo de demanda.

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc.

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

En el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una considerable

y permanente competencia. Esto involucra un riesgo latente toda vez que empresas con menor trayectoria resuelven disminuir sus precios ante situaciones desfavorables 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.

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.

Básicamente, la Sociedad contrata dos tipos de seguros: Responsabilidad civil, que cubre daños a terceros (trabajadores propios o externos) y daños a la propiedad de terceros, y seguros que cubren daños a activos y bienes de la sociedad producto de la ejecución de las obras. Por último, se ha reforzado la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad.

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, en los que se reajusta exclusivamente por inflación.



Edificio Catedral, Santiago

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante estos escenarios, la compañía ha actuado actualizando las estructuras de costos y plazos de nuevos contratos, y modificando procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles. Por el lado inmobiliario, se han incorporado estos nuevos precios a los análisis de cada proyecto inmobiliario en carpeta, con el fin de afinar los estudios y realizar las decisiones de inversión basados en la realidad económica de mercado inmobiliario y no en especulaciones de precios. Cabe señalar además, que dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son construidos por el área de I&C, siempre asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

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

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la empresa, la Sociedad mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir la exposición de la Sociedad a la situación de un cliente en particular. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes.

h) Riesgo financiero – Riesgo de liquidez y condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus

compromisos a costos justos y razonables. La empresa cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. 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. El Banco Central de Chile, a su vez, ha comentado en sus últimas reuniones de política monetaria, la intención de bajar la tasa de interés. Por otro lado, en el área inmobiliaria se han observado mayores dificultades en la aprobación de créditos hipotecarios, debido a la incertidumbre importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes, y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa.

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

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

Con respecto a los costos de inflación, la mayor parte de los contratos de Constructora Ingevec incluyen la reajustabilidad asociada a variaciones del IPC, lo que permite a la Sociedad protegerse de este riesgo en particular.

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera. Respecto a la variabilidad de la UF, alrededor del 98% de los pasivos están denominados en UF; sin embargo, los

activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

Planes de Inversión

Actualmente la Sociedad se encuentra desarrollando un plan de inversiones inmobiliario que involucra proyectos habitacionales y comerciales, así como financiamiento de capital de trabajo para el segmento I&C. Este plan se encuentra en plena fase de ejecución e inversión por parte de la Sociedad en distintas regiones del País. El período de desarrollo de las inversiones comprende entre los años 2014 y 2018.

Políticas de Inversión y Financiamiento

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. Es por esto que generalmente no se requiere de financiamiento bancario, a excepción de determinados casos en que se requiere financiar descuadres temporales 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 a la Construcción

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.

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.

Propiedad y acciones

Principales aumentos y disminuciones en la participación de la propiedad de la Compañía.

Aumento de participación

	N° de acciones al 31-12-2015	N° de acciones al 31-12-2016	Variación 31-12-15 - 31-12-16
Accionista			
COMPASS SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN	53.432.478	79.173.183	25.740.705
CHG ACCIONES CHILE FONDO DE INVERSIÓN	2.089.989	7.137.997	5.048.008
ASESORIAS EN INVERSIONES DESARROLLOS DEL MAIPO LTDA.	23.131.989	27.631.989	4.500.000
INVERSIONES Y ASESORIAS GENESIS LTDA.	20.950.000	24.450.000	3.500.000
INVERSIONES Y ASESORIAS PROYECTA LTDA.	21.241.206	23.241.206	2.000.000
VALORES SECURITY S.A. C DE B	876.024	2.394.582	1.518.558
EUROAMERICA C DE B S.A.	186.000	1.186.000	1.000.000
BICE INVERSIONES CORREDORES DE BOLSA S.A.	2.694.485	3.599.994	905.509
BCI C DE B S.A.	66.927	165.089	98.162
SANTANDER CORREDORES DE BOLSA LIMITADA	1.487.359	1.512.855	25.496

Disminución de participación

	N° de acciones al 31-12-2015	N° de acciones al 31-12-2016	Variación 31-12-15 - 31-12-16
Accionista			
SIGLO XXI FONDO DE INVERSION	23.913.305	0	-23.913.305
BTG PACTUAL SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSION (CTA.NUEVA)	9.565.322	0	-9.565.322
PENTA C DE B S.A.	3.532.002	0	-3.532.002
LARRAIN VIAL S.A. CORREDORA DE BOLSA	12.088.649	9.175.478	-2.913.171
INVERSIONES Y SERVICIOS LOS MOLLES S.A.	1.003.066	0	-1.003.066
CORPBANCA CORREDORES DE BOLSA S.A.	1.973.434	1.075.383	-898.051
MCC S.A. CORREDORES DE BOLSA	622.959	0	-622.959
CREDICORP CAPITAL S.A. CORREDORES DE BOLSA	916.251	370.190	-546.061
BCI SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN	4.782.661	4.332.661	-450.000
CONSORCIO C DE B S.A.	1.711.656	1.265.431	-446.225

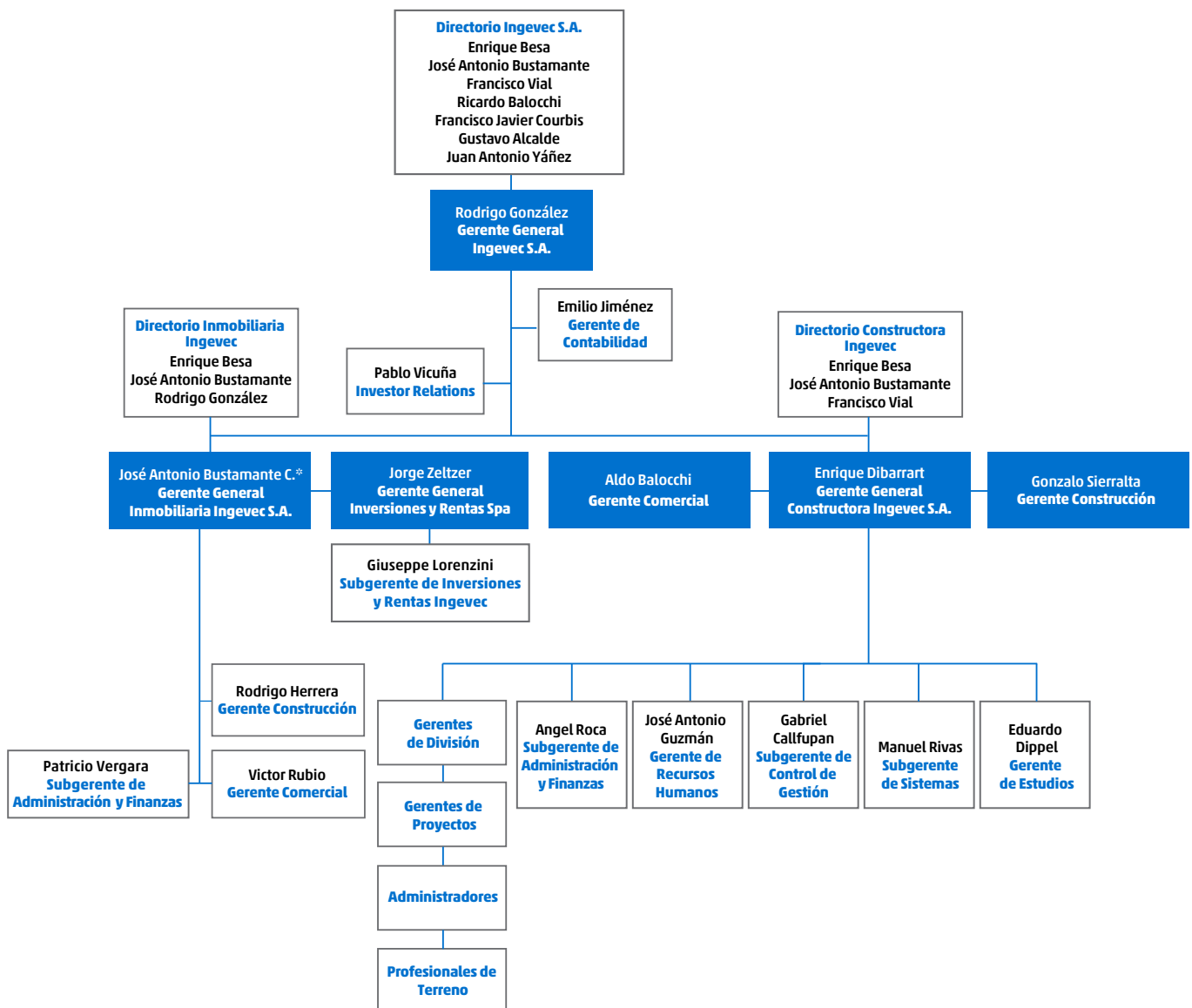
Fuente: Superintendencia de Valores y Seguros

Transacciones personas relacionadas

En conformidad a lo establecido en los artículos 12 y 20 de la ley N°18.045 de Mercado de Valores, y a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°269 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se informa que en el transcurso del año 2016 no hubo transacciones de acciones de Ingevec S.A. que deban ser informadas conforme a dichas normas.

07.2 Administración y personal

Organigrama



* Se incorporó a Ingevec en Enero de 2017



Directorio y Comité de Directores

Miembros del directorio que han formado parte de éste durante los últimos dos años:

Rut	Nombre	Profesión	Cargo	Fecha de nombramiento / Reelección	Fecha de cesación
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Presidente	29-04-2015	-
5.894.308-8	Gustavo Alcalde Lemarie	Ingeniero Comercial, Universidad de Chile	Director Independiente	29-04-2015	-
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Director	29-04-2015	-
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Director	29-04-2015	-
6.640.456-0	Francisco Courbis Grez	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Director	29-04-2015	-
7.068.597-3	Ricardo Alberto Balocchi Huerta	Ingeniero Civil, Universidad de Chile	Director	29-04-2015	-
13.455.527-0	Juan Antonio Yáñez Cifuentes	Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile	Director	29-04-2015	-
6.340.437-3	Sergio Merino Gómez	Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile	Director	24-06-2014	29-04-2015

Fuente: Ingevec

En sesión ordinaria de directorio del 8 de mayo de 2013 la Sociedad constituyó por primera vez un Comité de Directores en virtud de lo dispuesto por el artículo 50 bis de la Ley N° 18.046.

En sesión extraordinaria de directorio del 24 de junio de 2014, el Directorio tomó conocimiento de la renuncia al cargo de director de Luis Hernán Paul Fresno, y acordó designar como director reemplazante a Sergio Merino Gómez, quien ejercerá el cargo hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas, en la que se deberá proceder a la renovación total del Directorio. Asimismo, en la referida sesión de Directorio, el director independiente Gustavo Alcalde Lemarié designó a Sergio

Merino Gómez como nuevo integrante del Comité de Directores.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 29 de abril de 2015, se acordó, entre otras materias, la renovación de la totalidad del Directorio, designando como directores a los señores Enrique Besa Jocelyn-Holt, José Antonio Bustamante Bezanilla, Francisco Vial Bezanilla, Ricardo Balocchi Huerta, Francisco Javier Courbis Grez, Juan Antonio Yáñez Cifuentes y Gustavo Alcalde Lemarié, este último como director independiente. Antes de esta renovación, el Directorio estaba conformado por los señores Enrique Besa Jocelyn-Holt, José Antonio Bustamante Bezanilla, Francisco Vial Bezanilla, Ricardo Balocchi Huerta,

Francisco Javier Courbis Grez, Sergio Merino Gómez y Gustavo Alcalde Lemarié, este último como director independiente. En sesión de Directorio de fecha 6 de mayo de 2015, el directorio acordó designar a Enrique Besa Jocelyn-Holt como Presidente del Directorio de la Sociedad.

En sesión de Directorio de fecha 6 de mayo de 2015, se determinó que el comité de directores quedara integrado por los señores Gustavo Alcalde Lemarié, Francisco Javier Courbis Grez y Juan Antonio Yáñez Cifuentes. Mientras que en sesión de Comité de Directores celebrada el 11 de mayo de 2015, se designó como Presidente del Comité de Directores a Gustavo Alcalde Lemarié, quien ostenta el cargo de Director Independiente,



Planta Carozzi, Nos

Las dietas percibidas por los miembros del Directorio y del Comité de Directores al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

Nombre	Cargo	Directorio (M\$)		Comité de Directores (M\$)		Total (M\$)	
		31-12-16	31-12-15	31-12-16	31-12-15	31-12-16	31-12-15
Enrique Besa Jocelyn-Holt	Presidente	46.891	45.105	-	-	46.891	45.105
Gustavo Alcalde Lemarie	Director Independiente	23.445	22.553	6.522	7.523	29.967	30.076
Francisco Vial Bezanilla	Director	23.445	22.553	-	-	23.445	22.553
Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Director	23.445	22.553	-	-	23.445	22.553
Francisco Courbis Grez	Director	23.445	22.553	6.527	5.037	29.972	27.590
Ricardo Balocchi Huerta	Director	23.445	22.553	-	-	23.445	22.553
Juan Antonio Yañez	Director	23.445	15.167	7.171	5.056	30.616	20.223
Sergio Merino Gomez	Director	-	7.386	-	2.467	-	9.853
Total		187.561	180.423	20.220	20.083	207.781	200.506

Fuente: Ingevec

Tanto el Directorio como el Comité de Directores no contrataron asesorías externas para el desarrollo de sus funciones, por lo cual no se efectuaron gastos con cargo al presupuesto aprobado para estos efectos por la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

Actividades desarrolladas durante 2016 por el Comité de Directores

Durante el ejercicio 2016, el Comité de Directores sesionó en 11 oportunidades, levantándose acta de cada una de sus reuniones. En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Directores se reunió regularmente con los distintos gerentes de la Sociedad y sus filiales, y

con los auditores externos, a fin de tratar los temas relevantes de su competencia. Asimismo, el Gerente General de la Sociedad, don Rodrigo González Yutronic, asistió a todas las sesiones del Comité de Directores celebradas durante el ejercicio 2016.

A continuación, se describen las materias analizadas y principales actividades desarrolladas por el Comité de Directores durante el ejercicio 2016:

- Elaboración, revisión y aprobación del informe anual de gestión del Comité de Directores del ejercicio 2015.
- Revisión del Informe de Control Interno del ejercicio 2015, incluyendo reunión con miembros del equipo de KPMG

Auditores Consultores Limitada a cargo de la auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2015.

- Elaboración de propuesta al Directorio de nombres de Empresas de Auditorías Externa y de Clasificadoras de Riesgo para que presten servicios a la Sociedad durante el ejercicio 2016.
- Revisión de estados financieros al 31 de diciembre de 2015 e informe de auditores externos, incluyendo reunión con miembros del equipo de KPMG Auditores Consultores Limitada, y revisión del análisis razonado de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.
- Elaboración, revisión y aprobación de agenda anual de trabajo del Comité de Directores.

- Autoevaluación del funcionamiento del Comité de Directores.
- Revisión del plan de trabajo auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2016, incluyendo reunión con miembros del equipo de KPMG Auditores Consultores Limitada a cargo de la auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2016.
- Revisión y seguimiento al Plan de Trabajo de Auditoría Interna de Constructora y de Inmobiliaria Ingevec.
- Revisión y seguimiento a las Políticas de Gestión de Riesgos de Constructora y de Inmobiliaria Ingevec.
- Revisión de estados financieros trimestrales al 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de 2016 y análisis razonados de los mismos, incluyendo reunión con miembros del equipo de

- KPMG Auditores Consultores Limitada para la revisión de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016.
- Revisión de funcionamiento del departamento de post-venta de Constructora Ingevec S.A.
- Seguimiento al Informe de Control Interno 2015.
- Revisión del Plan de Trabajo de Comunicaciones de la Sociedad.
- Revisión de juicios y contingencias vigentes.
- Revisión de la Política de Compensación de Personal Clave de la Sociedad y sus filiales.
- Revisión de la Política de Operaciones Habituales en Consideración al Giro de la Sociedad.
- Revisión de Presupuesto de la Sociedad para el año 2017.

Se deja constancia que durante el ejercicio 2016 no se presentaron operaciones con partes relacionadas de las que trata el Título XVI de la Ley N° 18.046 de aquellas cuyos antecedentes deben ser examinados por el Comité de Directores.

El Comité no tiene recomendaciones particulares que realizar a los accionistas, sin perjuicio que durante el año 2016 formuló diversas recomendaciones a la administración de la Sociedad que fueron incorporadas en las actas de las respectivas sesiones.

La Sociedad no recibió comentarios ni proposiciones formales por parte de los accionistas durante el ejercicio 2016.

Ejecutivos Principales

Nombre	RUT	Cargo	Profesión	Fecha de Nombramiento	% de participación en propiedad
Rodrigo González Yutronic	12.487.102-6	Gerente General Ingevec S.A.	Ingeniero Comercial U. de Chile	05/12/2012	3,10%
Enrique Dibarrart Urzúa	8.620.355-3	Gerente General Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile	02/03/2012	3,33%
José Antonio Bustamante Correa*	15.384.030-k	Gerente General Inmobiliaria Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC, MBA Berkeley	02/01/2017	-
Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	Gerente de Construcción Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC	05/12/2012	2,00%
Aldo Balocchi Huerta	9.408.764-3	Gerente Comercial Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile	05/12/2012	2,75%
Jorge Zeltzer Faba	13.233.521-4	Gerente General Inversiones y Rentas Ingevec SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile	26/11/2010	-

Fuente: Ingevec

Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia por categoría

Personal Clave de Gerencia	31-12-2016	31-12-2015
Ejecutivos claves incluidos	37	33
	M\$	M\$
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, salarios	4.134.212	3.775.613
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	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, pagos basados en acciones	-	-
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, otros	-	-
Total remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia	4.134.212	3.775.613

Fuente: Ingevec

* Se incorporó a Ingevec en Enero de 2017



Vista Aérea Construcción Planta de Alimentos Nestlé, Tenorio

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 23 de marzo de 2011, 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 a través de la Bolsa de Comercio de Santiago el 22 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.

Con fecha 9 de enero de 2013, el directorio de la sociedad acordó destinar 8.947.372 acciones de un total de 10.000.000 de las acciones reservadas, como parte del plan de compensaciones de ejecutivos de la sociedad y sus filiales y que los ejecutivos pudieron ejercer la opción sólo entre el 23 de septiembre de 2015 y el 23 de marzo de 2016. Actualmente, no hay un plan establecido de compensación en acciones para los ejecutivos.

Dotación de personal

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ingevec S.A.	0	4	3	3	3	3
Plana ejecutiva	0	3	2	2	2	2
Profesionales y técnicos	0	1	1	1	1	1
Trabajadores	0	0	0	0	0	0
Ingeniería y Construcción	2.993	3.620	3.843	3.009	3.874	2.779
Plana ejecutiva	27	28	28	26	27	28
Profesionales y técnicos	482	598	650	526	628	537
Trabajadores	2.484	2.994	3.165	2.457	3.219	2.214
Inmobiliaria	61	70	65	62	55	52
Plana ejecutiva	6	6	5	5	5	4
Profesionales y técnicos	31	35	35	32	34	37
Trabajadores	24	29	25	25	16	11
Subtotal	3.054	3.694	3.911	3.074	3.932	2.834
Sub-contratistas	2.387	2.527	3.107	2.004	3.176	2.745
Total	5.441	6.221	7.018	5.078	7.108	5.579

07.3

Responsabilidad social y desarrollo sostenible

Diversidad en el directorio

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía cuenta con un total de 7 Directores, distribuidos de la siguiente manera:

Número de Directores por género

Hombres	7
Mujeres	0

Número de Directores por nacionalidad

Chilena	7
Extranjeros	0

Número de Directores por rango de edad

<30	0
30 - 40	1
41 - 50	0
51 - 60	3
61 - 70	3
70<	0

Número de Directores por antigüedad

< 3 años	3
3 - 6	0
6 - 9	1
9 - 12	0
12 <	3

DIVERSIDAD EN LA GERENCIA

Al 31 de diciembre del 2016, la empresa cuenta con 37 colaboradores que trabajan en la Gerencia General o demás gerencias, las cuales le reportan a esta o al Directorio. La distribución de estos es la siguiente:

Número de Gerentes por género

Hombres	33
Mujeres	4
Total	37

Número de Gerentes por nacionalidad

Chilena	37
Extranjeros	0
Total	37

Número de Gerentes por rango de edad

<30	1
30 - 40	10
41 - 50	17
51 - 60	7
61 - 70	1
70<	1
Total	37

Número de Gerentes por antigüedad

< 3 años	9
3 - 6	5
6 - 9	6
9 - 12	5
12 <	12
Total	37

DIVERSIDAD EN LA ORGANIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2016, la empresa cuenta con 2.834 colaboradores contratados de manera directa, distribuidos de la siguiente manera:

Número de colaboradores por género

Hombres	2.507
Mujeres	327
Total	2.834

Número de colaboradores por nacionalidad

Chilena	2.554
Extranjeros	280
Total	2.834

Número de colaboradores por rango de edad

<30	568
30 - 40	760
41 - 50	727
51 - 60	609
61 - 70	145
70<	25
Total	2.834

Número de colaboradores por antigüedad

< 3 años	2.654
3 - 6	121
6 - 9	19
9 - 12	19
12 <	21
Total	2.834

BRECHA SALARIAL POR GÉNERO

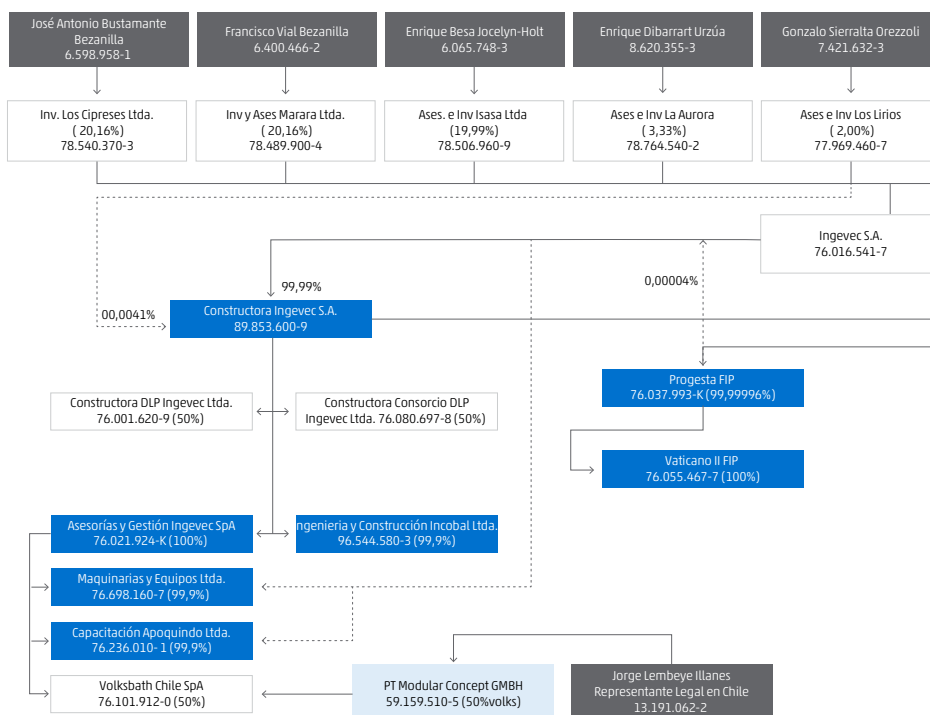
Proporción Sueldo Bruto Mujeres/ Hombres por cargo

Cargo	Proporción Sueldo Base
Profesionales (incluye Ejecutivo de ventas)	0,73
Técnicos (incluye vendedor técnico)	0,89
Trabajadores de apoyo administrativo	0,81
Operarios manuales y artesanos	0,81
Trabajadores no especializados	0,85

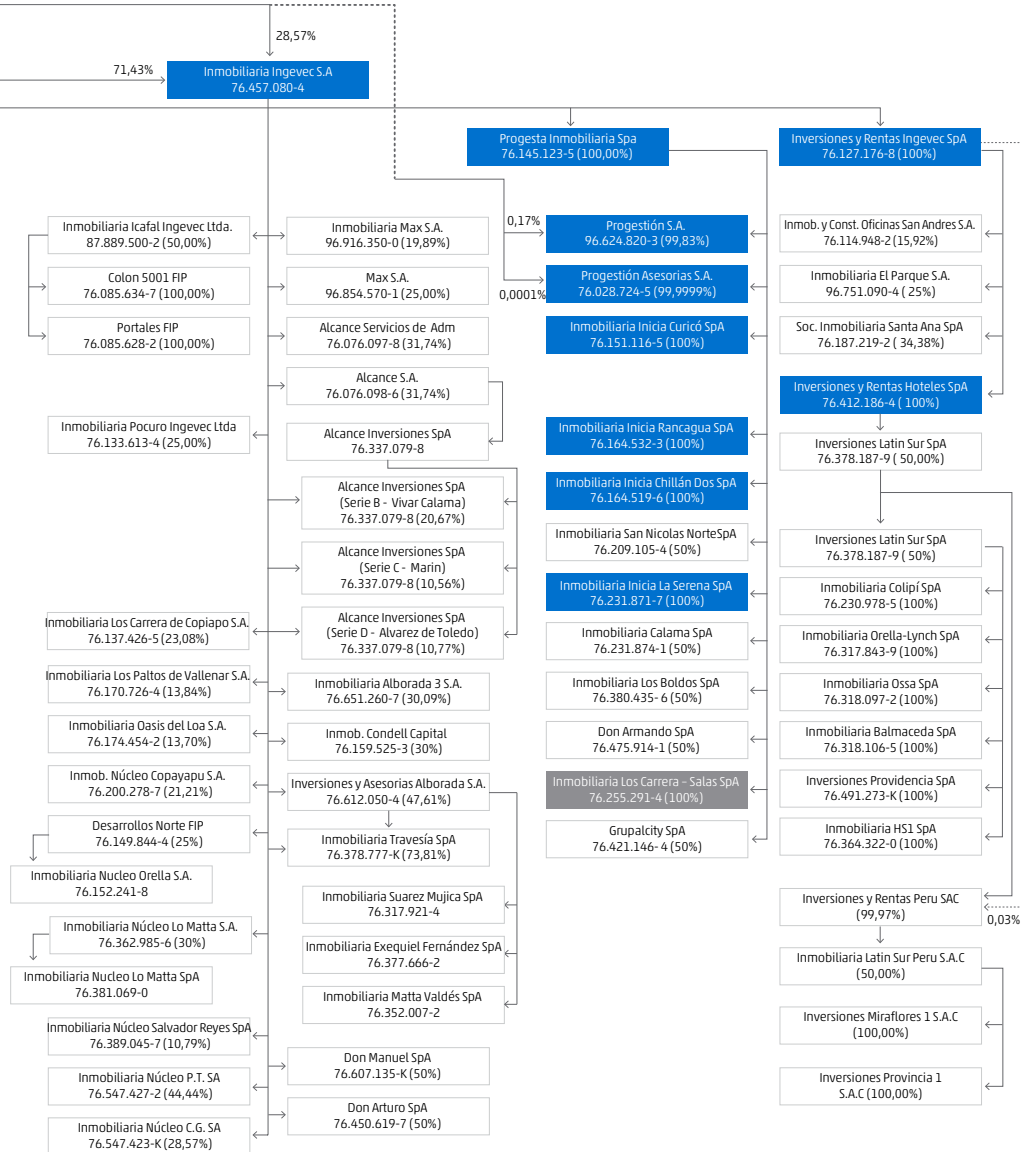
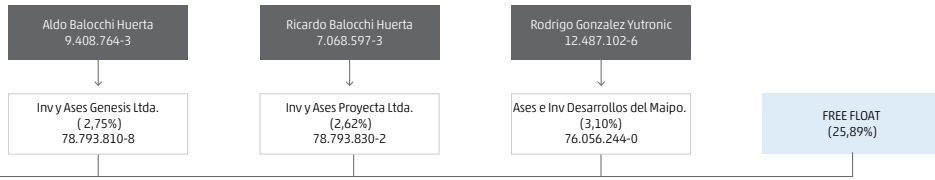


07.4

Información sobre subsidiarias y asociadas e inversiones en otras sociedades



- Empresas que consolidan
- Sociedades externas a Ingevec (socios accionistas de JV o Inversionistas Free Float)
- Socios (personas naturales)
- Se incorporará socio inversionista, posteriormente el 50,0% de la propiedad corresponderá a Ingevec



Empresa	Capital suscrito y pagado en miles de \$	Objeto social y actividades
Constructora Ingevec S.A.	16.619.910	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.
Inmobiliaria Ingevec S.A.	22.417.794	Estudio, promoción, administración y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios, la adquisición a cualquier título de bienes raíces, su explotación bajo la forma de compraventas, subdivisiones, enajenaciones de cualquier especie, arrendamientos y otros; el desarrollo de toda clase de proyectos inmobiliarios, la administración de los mismos y la percepción de sus frutos; la compra y venta de bienes corporales muebles, así como la realización de operaciones y actividades rentísticas en el área mobiliaria y, la prestación de servicios profesionales, asesorías y consultorías que digan relación con los rubros indicados precedentemente.
Asesorías y Gestión Ingevec SpA	577.805	La prestación de servicios profesionales y asesorías técnicas en las áreas de ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización y otras relacionadas; y en general, la celebración de cualquier acto o contrato y el desarrollo de cualquier actividad relacionada directa o indirectamente con los objetivos anteriores.
Ingeniería y Construcción Incobal Ltda.	1.000	La ingeniería y la construcción en forma amplia e irrestricta.
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	2.000	La compra, venta, permuta, arrendamiento, importación, comercialización, distribución y, en general, la explotación, en cualquier forma, de maquinarias, equipos y demás bienes que posea o adquiera la sociedad, ya sea directamente o bajo la forma de arrendamiento o a cualquier otro título, en especial aquellos relacionados con el rubro de la construcción; el desarrollo y ejecución de toda clase de proyectos y obras relacionadas con la construcción y el negocio inmobiliario; la adquisición y explotación de toda clase de bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles; la realización de toda clase de inversiones, incluyendo la adquisición de acciones de sociedades anónimas, derechos en sociedades de personas, bonos, efectos de comercio y toda clase de valores mobiliarios e instrumentos de inversión, y la administración de estas inversiones y sus frutos.
Servicios de Capacitación Apoquindo Ltda.	2.000	La capacitación ocupacional como organismo técnico de ejecución, en conformidad a las normas del Estatuto de Capacitación y Empleo.
Progesta FIP	2.654.373	Fondo de Inversión Privado en liquidación. Ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios.
Progesta Inmobiliaria SpA	32.739	Formar, constituir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales y la prestación de toda clase de asesorías profesionales, consultorías y servicios de carácter gerencial, financiero y económico; así como la prestación de toda clase de servicios administrativos y contables.
Inversiones y Rentas Ingevec SpA	614.177	Prestación de servicios profesionales y asesorías técnicas en las áreas de la ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización, inversión y desarrollo en proyectos inmobiliarios, y otras relacionadas con los rubros señalados y en general, la celebración de cualquier acto o contrato y el desarrollo de cualquier actividad relacionada directa o indirectamente con los objetivos anteriores.
Progestión S.A.	23.782	Promoción, desarrollo, ejecución y comercialización de toda clase de proyectos inmobiliarios, de construcción y de ingeniería; la compra, venta, adquisición, enajenación, intermediación, explotación en cualquier forma, aprovechamiento, urbanización y loteo de toda clase de bienes raíces, por cuenta propia o ajena, pudiendo construir en ellos toda clase de bienes; la realización de toda clase de inversiones en bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporeales; la prestación de servicios profesionales, financieros y comerciales, de asesoría, representación y de organización y la realización de toda clase de actividades y la celebración de toda clase de contratos o convenciones que se relacionen directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria y de ingeniería y demás servicios y actividades accesorias a ella o que la complementen.

	Directorio	Administración	Porcentaje de participación directa/ indirecta	Variaciones ocurridas en el período en porcentaje	Proporción que representa la inversión en el activo de Ingevec S.A. Consolidado	Directores o Gerentes de la matriz que desempeñan cargos	Relaciones comerciales con subsidiarias o asociadas en el ejercicio	Actos y contratos con subsidiarias o asociadas que influyen en el resultado de Ingevec S.A.
	Francisco Vial Enrique Besa José Antonio Bustamante	Gerente General: Enrique Dibarrart	99,99%	0,00%	22,24%	-	Construcción de proyectos	Contratos de Construcción de Proyectos
	Enrique Besa José Antonio Bustamante Rodrigo González	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	33,80%	Ricardo Balocchi	Asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales
	Francisco Vial José Antonio Bustamante Gonzalo Sierralta	Gerente General: Rodrigo González	100,00%	0,00%	1,59%	Rodrigo González	No hay	No hay
	No Existe	Corresponde a Constructora Ingevec S.A.	100,00%	0,00%	0,00%	-	No hay	Contratos de Construcción de Proyectos
	No Existe	Socio administrador: Asesoría y Gestión Ingevec SpA	100,00%	0,00%	1,83%	Rodrigo González	Arriendo de Maquinarias y Equipos de construcción	Arriendo de equipos y maquinarias
	No Existe	Socio administrador: Asesoría y Gestión Ingevec SpA	100,00%	0,00%	0,12%	Rodrigo González	Servicios de capacitación al personal	Servicios de capacitación
	No Existe	Progestión S.A	100,00%	0,00%	2,18%	Ricardo Balocchi	Solicitud de construcción de proyectos y asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales, Contratos de Construcción
	Enrique Besa Jocelyn-Holt Rodrigo Gonzalez Yutronic	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	19,06%	Ricardo Balocchi	Encargo de construcción de proyectos	Contratos de Construcción por diversas proyectos en desarrollo.
	Enrique Besa Ricardo Balocchi Rodrigo González	Gerente General: Jorge Zeltzer	100,00%	0,00%	1,29%	-	Asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	0,14%	Ricardo Balocchi	Servicios de administración	Administradora de Fondos de Inversión Privados

Empresa	Capital suscrito y pagado en miles de \$	Objeto social y actividades
Progestión Asesorías S.A.	1.000	Prestación directa o indirecta de servicios, de asesorías profesionales, técnicas y especializadas, informes, consultorías y otros servicios a empresas, instituciones y personas, en todas las áreas de la actividad comercial, profesional, financiera, intelectual, contable y, en términos amplios, todas las ramas de la actividad y del saber, encuestas, estudios de mercado, sondeos de opinión y otras actividades afines. Efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones inmobiliarias y mobiliarias y sus frutos. Formar, constituir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales.
Inversiones y Rentas Hoteles SpA	1.000	Realizar toda clase de inversiones en bienes corporales o incorporales, muebles y/o inmuebles, administrar dichas inversiones y percibir sus frutos.
Inmobiliaria Inicia La Serena SpA	5.000	Promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de casas, departamentos y oficinas, desarrollar el negocio inmobiliario, pudiendo al efecto comprar, vender, arrendar y, explotar, en cualquier forma, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes raíces o muebles, o la combinación de ambos, construir por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, toda clase de edificaciones, la prestación de asesorías inmobiliarias; efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones mobiliarias e inmobiliarias y sus frutos; formar, construir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales; la participación como socia o accionista de otras sociedades cualquiera sea su giro, actividad y naturaleza; y la realización de todos los negocios que los accionistas acuerden en relación al objeto mencionado.
Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA	5.000	Promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de casas, departamentos y oficinas, desarrollar el negocio inmobiliario, pudiendo al efecto comprar, vender, arrendar y, explotar, en cualquier forma, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes raíces o muebles, o la combinación de ambos, construir por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, toda clase de edificaciones, la prestación de asesorías inmobiliarias; efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones mobiliarias e inmobiliarias y sus frutos; formar, construir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales; la participación como socia o accionista de otras sociedades cualquiera sea su giro, actividad y naturaleza; y la realización de todos los negocios que los accionistas acuerden en relación al objeto mencionado.
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	5.000	Promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de casas, departamentos y oficinas, desarrollar el negocio inmobiliario, pudiendo al efecto comprar, vender, arrendar y, explotar, en cualquier forma, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes raíces o muebles, o la combinación de ambos, construir por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, toda clase de edificaciones, la prestación de asesorías inmobiliarias; efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones mobiliarias e inmobiliarias y sus frutos; formar, construir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales; la participación como socia o accionista de otras sociedades cualquiera sea su giro, actividad y naturaleza; y la realización de todos los negocios que los accionistas acuerden en relación al objeto mencionado.
Inmobiliaria Inicia Chillán Dos SpA	5.000	Promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de casas, departamentos y oficinas, desarrollar el negocio inmobiliario, pudiendo al efecto comprar, vender, arrendar y, explotar, en cualquier forma, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes raíces o muebles, o la combinación de ambos, construir por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, toda clase de edificaciones, la prestación de asesorías inmobiliarias; efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones mobiliarias e inmobiliarias y sus frutos; formar, construir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales; la participación como socia o accionista de otras sociedades cualquiera sea su giro, actividad y naturaleza; y la realización de todos los negocios que los accionistas acuerden en relación al objeto mencionado.
Inmobiliaria Inicia Curicó SpA	5.000	Promoción, comercialización e intermediación de toda clase de proyectos inmobiliarios de casas, departamentos y oficinas, desarrollar el negocio inmobiliario, pudiendo al efecto comprar, vender, arrendar y, explotar, en cualquier forma, por cuenta propia o ajena, toda clase de bienes raíces o muebles, o la combinación de ambos, construir por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, toda clase de edificaciones, la prestación de asesorías inmobiliarias; efectuar, administrar y disponer de toda clase de inversiones mobiliarias e inmobiliarias y sus frutos; formar, construir o integrar sociedades, empresas, asociaciones, corporaciones, de cualquier naturaleza, para el adecuado desarrollo de sus fines sociales; la participación como socia o accionista de otras sociedades cualquiera sea su giro, actividad y naturaleza; y la realización de todos los negocios que los accionistas acuerden en relación al objeto mencionado.

	Directorio	Administración	Porcentaje de participación directa/ indirecta	Variaciones ocurridas en el período en porcentaje	Proporción que representa la inversión en el activo de Ingevec S.A. Consolidado	Directores o Gerentes de la matriz que desempeñan cargos	Relaciones comerciales con subsidiarias o asociadas en el ejercicio	Actos y contratos con subsidiarias o asociadas que influyen en el resultado de Ingevec S.A.
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	0,94%	Ricardo Balocchi	Servicios de personal y administración	Contrato de asesoría gerencial y profesional
	Ricardo Balocchi; Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo González	Gerente General: Jorge Zeltzer	100,00%	100,00%	-	Ricardo Balocchi; Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo González	Solicitud de construcción de proyectos y asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales, Contratos de Construcción
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	-	Ricardo Balocchi	Asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	-	Ricardo Balocchi	Solicitud de construcción de proyectos y asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales, Contratos de Construcción
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	-	Ricardo Balocchi	Solicitud de construcción de proyectos y asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales, Contratos de Construcción
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	-	Ricardo Balocchi	Asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales
	Enrique Besa Jocelyn-Holt; Rodrigo Gonzalez Yutronic; Jose Antonio Bustamante Bezanilla	Gerente General: Ricardo Balocchi	100,00%	0,00%	-	Ricardo Balocchi	Asesorías profesionales	Prestación de servicios profesionales

07.5

Hechos Esenciales Relevantes 2016

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) o la ficha de Ingevec en la página web de la Superintendencia de Valores y Seguros (www.svs.cl).

Fecha publicación	
2 de marzo de 2016	<p>De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 30 de esta Superintendencia, debidamente facultados para ello por el Directorio de Ingevec S.A. (la "Sociedad"), venimos en comunicar a Ud., en carácter de hecho esencial, que el Directorio de la Sociedad acordó convocar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 20 de abril del presente año, a las 9:30 horas, a realizarse en el salón "Valparaíso" del Hotel Best Western, ubicado en Av. Alonso de Córdova N° 5.727, comuna de Las Condes, Santiago, con el objeto de someter las siguientes materias a la consideración de los accionistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) El examen de la situación de la Sociedad y del informe de la empresa de auditoría externa y la aprobación o rechazo de la memoria, del balance, de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015. (b) Distribución de las utilidades del ejercicio y reparto de dividendos. (c) Política de dividendos. (d) Informar los gastos del Directorio. (e) Informar actividades desarrolladas por el Comité de Directores, su informe de gestión anual y gastos incurridos durante el ejercicio 2015, incluidos de sus asesores. (f) Fijar la remuneración de los Directores. (g) Fijar el monto anual de la remuneración de los miembros del Comité de Directores y determinación del presupuesto de gastos de funcionamiento del Comité de Directores y sus asesores. (h) Cuenta de las oposiciones de Directores que se hicieron constar en actas de sesiones de Directorio. (i) Dar a conocer los acuerdos adoptados por el Directorio para aprobar operaciones con partes relacionadas. (j) Designación del diario en que deben efectuarse las publicaciones sociales. (k) Designación anual de una empresa de auditoría externa para el ejercicio 2017. (l) Designación anual de una empresa clasificadora de riesgo para el ejercicio 2017. (m) En general, cualquiera materia de interés social que no sea propia de una Junta Extraordinaria de Accionistas. <p>En relación con la distribución de las utilidades del ejercicio 2015, se hace presente que el Directorio propondrá a la Junta Ordinaria de Accionistas la distribución de la cantidad total de M\$1.327.413, por concepto de dividendo mínimo obligatorio y adicional, que representa, aproximadamente, un 40% del total de la utilidad consolidada obtenida por la Sociedad durante el ejercicio 2015, esto es, aproximadamente, la suma de \$1,49 por acción, a ser pagado a los accionistas a través del Depósito Central de Valores S.A. a contar del día 9 de mayo de 2016, en caso de ser aprobada esta propuesta en la referida Junta Ordinaria de Accionistas.</p>

20 de abril de 2016	<p>De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9° y 10 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 30 de esta Superintendencia, debidamente facultados para ello por el Directorio de Ingevec S.A. (la "Sociedad"), venimos en comunicar a Ud., en carácter de Hecho Esencial, que en Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día de hoy se acordó, entre otras materias, lo siguiente:</p> <p>(a) Aprobar la distribución de la cantidad total de \$1.327.417.200 por concepto de dividendo mínimo obligatorio y adicional, que representa, aproximadamente, un 40% del total de la utilidad consolidada obtenida por Ingevec S.A. durante el ejercicio 2015, esto es, la suma total de \$1,49148 por acción, a ser pagado a los accionistas, a través del Depósito Central de Valores S.A., a contar del día 9 de mayo de 2016.</p> <p>(b) Designar a KPMG Auditores Consultores Limitada como empresa de auditoría externa de la Sociedad para el ejercicio 2016.</p> <p>(c) Designar el diario Pulso para que en éste se realicen las publicaciones sociales durante el ejercicio 2016, como asimismo cualquier información que la Sociedad deba comunicar al público.</p>
2 de septiembre de 2016	<p>De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 30 de esta Superintendencia, debidamente facultados para ello por el Directorio de Ingevec S.A. (la "Sociedad"), venimos en comunicar a Ud., en carácter de "Hecho Esencial", que en Junta de Tenedores de Bonos Serie A de la Sociedad, inscritos en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia bajo el N° 751 (los "Bonos Serie A") celebrada en el día de hoy, se aprobó la propuesta efectuada por la Sociedad de modificar ciertos términos y condiciones del contrato de emisión y de la escritura pública complementaria de los Bonos Serie A. Entre las modificaciones más relevantes que fueron aprobadas en la referida Junta destacan, entre otras, la modificación de la tabla de desarrollo de los Bonos Serie A y la estructura de algunos de sus covenants.</p> <p>Asimismo, venimos en comunicar a Ud. que la Sociedad concederá una opción de rescate voluntario parcial de Bonos Serie A por un 20% del valor nominal total, equivalente a UF 200.000, en los términos del artículo 130 de la ley N° 18.045 de Mercado de Valores (en adelante la "Opción de Rescate"). Los términos y condiciones de la Opción de Rescate serán informados mediante la publicación de un aviso que se efectuará en el Diario Financiero. Es importante destacar que la Opción de Rescate será financiada con recursos propios de la Sociedad</p>

Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y del comité de directores

Durante el ejercicio 2016 el Comité de Directores no solicitó incluir comentarios ni proposiciones en la Memoria Anual.

08.

ESTADOS FINANCIEROS

Notas de los Estados Financieros

Es posible descargar los Estados Financieros Consolidados y sus notas respectivas en:



La página web de la Sociedad, en la sección Inversionistas/ Información Financiera

www.ingevco.cl



El link directo http://www.ingevco.cl/images/stories/Inversionistas/financieros/ingevco_estados_financieros_consolidados_diciembre_2016.pdf



La ficha de la sociedad en la web de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS)

www.svs.cl

Análisis Razonado

Es posible descargar los Estados Financieros Consolidados y sus notas respectivas en:



La página web de la Sociedad, en la sección Inversionistas/ Información Financiera

www.ingevco.cl



El link directo http://www.ingevco.cl/images/stories/Inversionistas/financieros/ingevco_analisis_razonado_eeff_consolidados_diciembre_2016.pdf



La ficha de la sociedad en la web de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS)

www.svs.cl

Estados Financieros Constructora Ingevec S.A.

Es posible descargar los Estados Financieros de Constructora Ingevec S.A. y sus notas respectivas en:

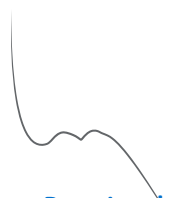
La ficha de la sociedad en la web de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), www.svs.cl





DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los abajo firmantes, en sus calidades de Directores y Gerente General de Ingevec S.A. (la "Sociedad"), según corresponde, se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2016 de la Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°30 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros.



Enrique Besa Jocelyn-Holt
RUT: 6.065.748-3
Presidente



Francisco Vial Bezanilla
RUT: 6.400.466-2
Director



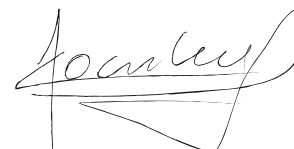
**José Antonio Bustamante
Bezanilla**
RUT: 6.598.958-1
Director



Ricardo Alberto Balocchi Huerta
RUT: 7.068.597-3
Director



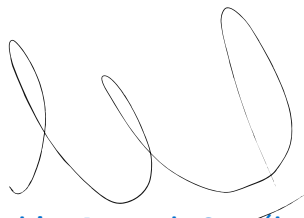
Gustavo Alcalde Lemarié
RUT: 5.894.308-8
Director



Francisco Javier Courbis Grez
RUT: 6.640.456-0
Director



Juan Antonio Yáñez Cifuentes
RUT: 13.455.527-0
Director



**Rodrigo Bernardo González
Yutronic**
RUT: 12.487.102-6
Gerente General y Secretario



INGEVEC S.A. Y FILIALES

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre
de 2016 y 2015 y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INGEVEC S.A.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera Consolidados

Estados de Resultados por Función Consolidados

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo Consolidados Método Directo

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Ingevec S.A.:

Informe sobre los estados financieros consolidados

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Ingevec S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

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. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados 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 nuestras auditorías. No hemos auditado los estados financieros de las asociadas indicadas en nota 11(b) reflejados en los estados financieros bajo el método de la participación, los cuales representan un activo total de M\$7.920.527 y M\$7.510.654 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente y un resultado neto devengado de M\$856.729 y de M\$2.538.518 respectivamente por los años terminados en esas fechas. 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 incluidos de dichas sociedades, se basa únicamente en los informes de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con 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 que los estados financieros consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, 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 entidad 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 entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables 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 los 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 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

Alejandra Vicencio S.

Santiago, 1 de marzo de 2017

KPMG Ltda.



INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
Miles de pesos - M\$

El presente documento consta de:

- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Estados de Resultados por Función Consolidados
- Estados de Resultados Integrales Consolidados
- Estados de Cambio en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidados Método Directo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

INGEVEC S.A. Y FILIALES

INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	Página
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estados de situación financiera consolidados	5
Estados de resultados por función consolidados	7
Estados de resultados integrales consolidados	8
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	9
Estados de flujos de efectivo consolidados método directo	10
II NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
Nota	Página
1. Aspectos legales de La Sociedad	12
1.1 Constitución de la Sociedad	12
1.2 Rut de la Sociedad	12
1.3 Domicilio de la Sociedad	12
1.4 Objetivo de la Sociedad	12
1.5 Inscripción en el registro de valores	12
1.6 Segmentos de negocio	13
1.7 Otras consideraciones a revelar	13
2. Bases de presentación de los estados financieros	13
2.1 Declaración de cumplimiento con normativa	13
2.2 Fecha de cierre del período que se informa	14
2.3 Período cubierto por los estados financieros	14
2.4 Moneda funcional y de presentación	14
2.5 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros	14
2.6 Reclasificación de partidas en los estados financieros	14
2.7 Nuevos pronunciamientos contables	15
2.8 Información a revelar sobre supuestos para las estimaciones	16
2.9 Bases de consolidación	16
2.10 Empresas incluidas en los presentes estados financieros consolidados	17
3. Criterios contables aplicados	18
3.1 Bases de preparación	18
3.2 Bases de conversión	19
3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	19
3.4 Activos financieros	19
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	20
3.6 Inventarios	20
3.7 Propiedad, planta y equipos	20
3.8 Propiedades de inversión	21
3.9 Intangibles	21
3.10 Deterioro del valor de los activos	22

INGEVEC S.A. Y FILIALES

Nota	Página
3. Criterios contables aplicados (continuación)	
3.11 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación	23
3.12 Provisiones	23
3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	23
3.14 Reconocimiento de ingresos	24
3.15 Contratos de construcción	24
3.16 Impuesto a las ganancias	25
3.17 Ganancia por acción	26
3.18 Estado de flujo de efectivo	26
3.19 Financiamiento mediante factoring y confirming	27
3.20 Estimaciones y juicios o criterios de la administración	27
3.21 Dividendo mínimo	28
3.22 Plusvalía	28
3.23 Beneficios a los empleados	28
3.24 Arrendamiento operativo	29
4. Determinación de valores razonables	29
5. Efectivo y equivalentes de efectivo	32
6. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	33
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	34
7.1 Análisis deudores sector construcción	36
8. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	37
9. Inventarios	45
10. Activos y pasivos por impuestos corrientes	47
11. Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	47
12. Activos intangibles distintos de la plusvalía	53
13. Plusvalía	54
14. Propiedad, planta y equipos	55
15. Impuestos diferidos	57
16. Factores de riesgo	58
17. Otros pasivos financieros	66
18. Operaciones de factoring	74
19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	76
20. Provisiones	79
20.1 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	79
20.2 Otras provisiones corrientes	79
20.3 Otras provisiones no corrientes	80
21. Otros pasivos no financieros	80
22. Patrimonio neto	81
23. Contratos de construcción	83
24. Ingresos de actividades ordinarias	87
25. Depreciación y amortización	87

INGEVEC S.A. Y FILIALES

Nota	Página
26. Costos y gastos del personal	87
27. Costos financieros	88
28. Resultados por impuestos a las ganancias	88
29. Información financiera por segmentos	90
30. Restricciones	95
31. Cumplimiento de restricciones financieras	99
32. Contingencias, juicios y compromisos	101
32.1 Juicios civiles y arbitrales con mandantes	101
32.2 Otros juicios	102
32.3 Garantías	106
32.4 Otros compromisos	108
33. Multas y sanciones	108
34. Medio ambiente	108
35. Hechos posteriores	108

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

		31.12.2016	31.12.2015
	Nota	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
	Nº		
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	9.292.706	11.575.875
Otros activos no financieros, corrientes		73.713	98.012
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	18.064.961	18.358.485
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	7.676.420	3.363.159
Inventarios	9	3.634.150	11.075.237
Activos por impuestos, corrientes	10	<u>827.213</u>	<u>2.332.044</u>
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>39.569.163</u>	<u>46.802.812</u>
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	6	<u>619.269</u>	<u>2.418.305</u>
Total activos corrientes		<u>40.188.432</u>	<u>49.221.117</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes		150.146	51.540
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	11	15.642.502	14.404.250
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	1.153.834	1.093.032
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes	8	13.053.006	7.796.320
Plusvalía	13	1.493.665	1.493.665
Propiedad, planta y equipo	14	2.749.629	3.024.477
Activos por impuestos diferidos	15	<u>338.368</u>	<u>-</u>
Total activos no corrientes		<u>34.581.150</u>	<u>27.863.284</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>74.769.582</u>	<u>77.084.401</u>

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

		31.12.2016	31.12.2015
	Nota	<u> </u>	<u> </u>
	Nº	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	2.402.554	2.292.058
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	16.295.552	13.420.044
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	1.928.897	1.671.460
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	20.1	699.055	665.411
Otras provisiones, corrientes	20.2	562.074	1.155.688
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	4.430.359	5.753.705
Total pasivos corrientes		<u>26.318.491</u>	<u>24.958.366</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	19.700.536	25.224.589
Pasivos por impuestos diferidos	15	-	217.933
Total pasivos no corrientes		<u>19.700.536</u>	<u>25.442.522</u>
Total pasivos		<u>46.019.027</u>	<u>50.400.888</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido	22	23.417.195	23.417.195
Otras reservas		28.624	63.419
Ganancias acumuladas		5.304.725	3.202.888
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		28.750.544	26.683.502
Participaciones no controladoras		<u>11</u>	<u>11</u>
Patrimonio total		<u>28.750.555</u>	<u>26.683.513</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>74.769.582</u>	<u>77.084.401</u>

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

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

	Nota Nº	<u>31.12.2016</u> M\$	<u>31.12.2015</u> M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	178.533.818	156.037.155
Costo de ventas		<u>(166.935.663)</u>	<u>(146.487.748)</u>
Ganancia Bruta		<u>11.598.155</u>	<u>9.549.407</u>
Otros ingresos, por función		112.911	452
Gastos de administración y ventas		(6.950.335)	(6.219.662)
Otros gastos, por función		(15.272)	(237.891)
Ingresos financieros		564.232	325.696
Costos financieros	27	(1.711.133)	(1.728.420)
Participación en las ganancias de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	11	856.729	2.538.518
Resultados por unidades de reajuste		(409.131)	(677.695)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		4.046.156	3.550.405
Gasto por impuesto a las ganancias	28	<u>(476.881)</u>	<u>(231.873)</u>
GANANCIA		<u>3.569.275</u>	<u>3.318.532</u>
GANANCIA ATRIBUIBLE A:			
Los propietarios de la controladora		3.569.274	3.318.531
Participaciones no controladoras		<u>1</u>	<u>1</u>
TOTAL GANANCIA		<u>3.569.275</u>	<u>3.318.532</u>

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia	3.569.275	3.318.532
Diferencias de cambio por conversión	(34.785)	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	(10)	-
Resultado integral total	<u>3.534.480</u>	<u>3.318.532</u>
Resultado integral atribuible a:		
Los propietarios de la controladora	3.534.479	3.318.531
Participaciones no controladoras	<u>1</u>	<u>1</u>
Resultado integral total	<u>3.534.480</u>	<u>3.318.532</u>

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

(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 01/01/2016	23.417.195	63.419	3.202.888	26.683.502	11	26.683.513
<u>Cambios en el patrimonio:</u>						
Dividendos definitivos	-	-	(331.857)	(331.856)	(1)	(331.857)
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(1.135.581)	(1.135.581)	-	(1.135.581)
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	3.569.275	3.569.274	1	3.569.275
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (disminución)	-	(34.795)	-	(34.795)	-	(34.795)
Total cambios en el patrimonio	-	(34.795)	2.101.837	2.067.042	-	2.067.042
Saldo Final al 31.12.2016	23.417.195	28.624	5.304.725	28.750.544	11	28.750.555

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 01/01/2015	23.417.195	74.316	879.916	24.371.427	6	24.371.433
<u>Cambios en el patrimonio:</u>						
Dividendos definitivos	-	-	-	-	-	-
Provisión de dividendos mínimos	-	-	(995.560)	(995.560)	-	(995.560)
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	3.318.532	3.318.531	1	3.318.532
Aumento de capital	-	-	-	-	5	5
Otro incremento (disminución)	-	(10.897)	-	(10.896)	(1)	(10.897)
Total cambios en el patrimonio	-	(10.897)	2.322.972	2.312.075	5	2.312.080
Saldo Final al 31.12.2015	23.417.195	63.419	3.202.888	26.683.502	11	26.683.513

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS MÉTODO DIRECTO
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
<u>Clases de cobros por actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	188.540.307	162.418.914
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	707.261	142.195
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	-	-
<u>Clases de pagos</u>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(137.017.285)	(116.589.120)
Pagos por cuenta de los empleados	(39.143.728)	(39.909.643)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(346.860)	(432.442)
Otros pagos por actividades de operación	(1.125.456)	(830.240)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	1.295.341	772.462
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.928	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	12.911.508	5.572.126
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(2.642.423)	-
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	1.794.036	1.477.332
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(750.100)
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.361.269)	(1.841.307)
Ventas de propiedades, planta y equipo	-	471.194
Compra de activos intangibles	(74.597)	(110.738)
Préstamos (pagos) a entidades relacionadas	(5.207.772)	(3.107.335)
Cobros a entidades relacionadas	504.638	126.573
Intereses recibidos	413.468	-
Dividendos recibidos	2.532.578	3.615.083
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.041.341)	(119.298)

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS MÉTODO DIRECTO - CONTINUACIÓN

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Importes procedentes de préstamos	28.552.102	49.519.674
Pagos de préstamos	(36.494.926)	(51.337.272)
Prestamos de entidades relacionadas	418.149	59.100
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(181.196)	(346.928)
Dividendos pagados	(1.327.338)	-
Intereses pagados	(2.120.127)	(1.728.420)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(11.153.336)	(3.833.846)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2.283.169)	1.618.982
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.283.169)	1.618.982
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	11.575.875	9.956.893
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	9.292.706	11.575.875

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

INGEVEC S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015 (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 incorporales; 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.

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 Inmobiliaria Ingevec, en la cual se encuentran tanto los proyectos terminados como aquellos que están empezando.

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

Los estados financieros de Ingevec S.A. y filiales correspondientes al 31 de diciembre de 2016 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.

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Ingevec S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2016, 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 2015; los estados de resultados, de patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 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 2016.

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.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio con fecha 01 de marzo de 2017.

2.2 Fecha de cierre del período que se informa

La fecha del estado de situación financiera corresponde al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 2016 y 2015.

La fecha de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo corresponde al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015.

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 de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Ingevec S.A. 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 no ha realizado cambios a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

2.7 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 01 de enero de 2016 y siguientes:

Normas, interpretaciones y enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 9 Instrumentos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16 Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIC 1 Iniciativa de revelación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2016.
NIC 16 y NIC 38 Planta, propiedades y equipos; Activos intangibles Clasificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 27 Estados Financieros Separados: Método del patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2016. Se permite adopción anticipada
NIC 27, NIC 28, NIIF 10, NIIF 12 Aplicación de la excepción de consolidación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2016.
NIC 7 Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2017. Se permite adopción anticipada
NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2017. Se permite adopción anticipada
NIIF 10 y NIC 28 Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha efectiva diferida indefinidamente
NIIF 15 Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación de transición para quienes implementen la nueva norma	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2018. Se permite adopción anticipada
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2017. Se permite adopción anticipada

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. La Sociedad no planea adoptar estas normas anticipadamente.

Respecto de NIIF 15, La administración estima que esta Norma será adoptada en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2018. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta Norma.

2.8 Información a revelar sobre supuestos para las estimaciones

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

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

2.9 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 el método del valor patrimonial.

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

2.10 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 31.12.2016			al 31.12.2015		
				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	76.021.924-k	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Progesta Fondo de Inversión Privado	76.037.993-k	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	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	76.457.080-4	Chile	CLP	28,57	71,43	100	28,57	71,43	100
Progesta Inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Constructora Ingevec S.A	89.853.600-9	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
Ingeniería y Construcción Incobal Ltda.	96.544.580-3	Chile	CLP	0,01	99,99	100	0,01	99,99	100
Inmobiliaria Inicia La Serena SpA (*)	76.231.871-7	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Temuco SpA	76.271.752-2	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inversiones y Rentas Peru S.A.C.	Sin Rut	Peru	USD	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA	76.151.111-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	76.164.532-3	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
Inversiones y Rentas Ingevec SpA	76.127.176-8	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inversiones y Rentas Hoteles SpA	76.412.186-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100

(*) Con fecha 8 de septiembre de 2015 Inmobiliaria Inicia Los Angeles SpA, Inmobiliaria Inicia Linares SpA se fusionan con Inmobiliaria Inicia La Serena SPA.

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.

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 2016 y 2015 de Ingevec S.A. y Filiales han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los períodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

3.2 Bases de conversión

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	\$	\$
Unidad de Fomento	26.347,98	25.629,09
Dólar	669,47	710,16

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 por 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 por cobrar:** Los préstamos y cuentas por 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 la fecha de presentación del balance, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el balance.

- **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.

- **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

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

3.6 Inventarios

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

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

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

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

3.7 Propiedad, planta y equipos

Las propiedades, plantas y equipos se valoran a su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

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

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

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

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

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

Clases de propiedades, plantas y equipos:	Meses de vida útil estimada
Instalaciones fijas y accesorios	84-96
Maquinarias	72-96
Activos en leasing	60-84
Otras propiedades, planta y equipos	60-84
Instalaciones y equipamiento de obras	15-24

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.

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

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

3.12 Provisiones

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

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.

La provisión de patrimonio negativo sólo se realizará en la medida en que la entidad haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

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.

El activo corriente incluye activos (tales como existencias y deudores comerciales) que se van a vender, consumir y realizar, dentro del ciclo normal de la explotación, incluso cuando los mismos no se esperen realizar dentro del periodo de doce meses desde la fecha del balance.

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.

En caso de producirse incumplimientos en los contratos de construcción por razones atribuibles al mandante estos se registrarán como un mayor cobro en la cuenta de activo “estados de pago presentados y por facturar” del segmento “deudores comerciales”, la proporción que se estima recuperable.

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

3.16 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

3.17 Ganancia por acción

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

3.18 Estado de flujo de efectivo

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

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

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 filiales bancarias, y se presentan como "otros pasivos financieros, corrientes".

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

La modalidad puede ser también 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 Filiales 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° 13.

b.- Estimación provisión grado de avance

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

c.- Estimación provisión garantía legal

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

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

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

3.21 Dividendo mínimo

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

3.22 Plusvalía

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

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

3.23 Beneficios a los empleados

Vacaciones del personal

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

3.24 Arrendamiento operativo

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

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

4. Determinación de Valores Razonables

De acuerdo a las políticas vigentes de Ingevec S.A. y filiales es necesario determinar el valor razonable de las partidas contables contenidas dentro de los activos y pasivos tanto financieros como no financieros. En referencia a esto a continuación se detalla la metodología de valorización utilizada para los rubros donde corresponda su aplicación:

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo Ingevec S.A. y filiales utiliza valores de mercado observables en la medida de lo posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

a) Activos disponibles para la venta

El valor razonable de los activos disponibles para la venta con cambios en resultados cuando correspondan a participación en sociedades se determinarán mediante el cálculo de flujos de caja descontados a la tasa de interés vigente al momento de confeccionar los estados de situación.

Las mediciones de valor razonable para los activos disponibles para la venta han sido clasificados en el Nivel 3.

b) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El calculo del valor razonable utilizado en en rubro "deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" se estima de acuerdo al valor presente neto de los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de mercado vigente al momento de confeccionar los estados de situación. Se excluye de esta metodología las cuentas por cobrar provenientes de obras en construcción vigentes.

Las mediciones de valor razonable para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar han sido clasificados en el Nivel 3.

c) Intangibles

El valor razonable que se calcula para efectos de revelación de los activos intangibles de la Sociedad, se realiza mediante el cálculo de las pagos por licencias de software ahorradas (Relief-from-Royalty method).

Las mediciones de valor razonable para los intangibles han sido clasificados en el Nivel 2.

d) Propiedades de inversión

El valor razonable para las propiedades de inversión se determina mediante la tasación comercial del activo proveniente de evaluadores independientes y reconocidos por el mercado.

Las mediciones de valor razonable para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar han sido clasificados en el Nivel 1.

e) Plusvalía

Para el caso de la plusvalía, el valor razonable para efectos de revelación y de identificación por potenciales indicios de deterioro se determina mediante la utilización de los flujos de caja descontados a la tasa de interés vigente al momento de confeccionar los estados de situación.

Las mediciones de valor razonable para la plusvalía han sido clasificados en el Nivel 3.

f) Pasivos financieros no derivados

Para los pasivos financieros se determina el valor razonable, para efectos de revelación, de acuerdo al valor presente del capital futuro y los flujos de interés. En el caso de los arrendamientos financieros la tasa de interés de mercado se calcula considerando aquella tasa que aparece en contratos de arrendamiento similares.

Las mediciones de valor razonable para los pasivos financieros no derivados han sido clasificados en el Nivel 3.

5. Efectivo y equivalentes al efectivo

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Detalle	31.12.2016				31.12.2015			
	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total	Matriz	Construcción	Inmobiliaria	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo en caja	-	76.591	-	76.591	-	60.870	-	60.870
Saldos en bancos	135.091	2.726.937	1.567.106	4.429.134	117.652	3.963.159	2.106.096	6.186.907
Fondo fijo	-	-	18.034	18.034	-	-	15.672	15.672
Depósitos a plazo	2.648.851	32.766	-	2.681.617	2.570.876	32.474	-	2.603.350
Fondos mutuos	-	1.943.058	144.272	2.087.330	-	2.030.181	678.895	2.709.076
Totales	2.783.942	4.779.352	1.729.412	9.292.706	2.688.528	6.086.684	2.800.663	11.575.875

Detalle por conceptos

Al 31 de diciembre de 2016

Depositos a plazo

Entidad	Rut	País	Moneda	Tasa interes	Valor al 31.12.2016
Banco Santander	97.036.000-k	Chile	Pesos	0,55%	32.766
Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF	1,75%	793.513
Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF	0,30%	1.855.338
Total depositos a plazo					2.681.617

Fondos Mutuos

Entidad	Rut	País	Moneda	Cuotas	Valor cuota	Valor al 31.12.2016
Banchile Inversiones	96.571.220-8	Chile	Pesos	2.649,32	11.413,65	30.238
Itau Chile Adm General de Fondos	96.980.650-9	Chile	Pesos	30.537,48	1.693,74	51.723
Santander Investment	96.667.871-7	Chile	Pesos	47.776,04	1.303,69	62.311
Larrain Vial	80.537.000-9	Chile	Pesos	76.783,45	1.302,50	100.011
Larrain Vial	80.537.000-9	Chile	Pesos	338.232,37	4.147,69	433.185
Adm. General de Fondos Security S.A.	96.639.280-0	Chile	Pesos	339.915,28	4.147,69	1.409.862
Total Fondos Mutuos						2.087.330

Al 31 de diciembre de 2015

Depositos a plazo

Entidad	Rut	Pais	Moneda	Tasa interes	Valor al 31.12.2015
Banco Santander	97.036.000-k	Chile	Pesos	0,78%	32.474
Banco de Chile	97.004.000-5	Chile	UF	0,10%	2.570.876
Total depositos a plazo					2.603.350

Fondos Mutuos

Entidad	Rut	Pais	Moneda	Cuotas	Valor cuota	Valor al 31.12.2015
Banchile Inversiones	96.571.220-8	Chile	Pesos	117.758,99	1.087,78	128.123
Banchile Inversiones	96.571.220-8	Chile	Pesos	19.072,51	28.877,79	550.772
Larrain Vial	80.537.000-9	Chile	Pesos	1.766.428,34	1.228,49	2.030.181
						2.709.076

6. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Inversiones Los Carrera Salas SPA ⁽¹⁾	619.269	619.269
Don Armando SPA ⁽²⁾	-	5.000
Terreno Los Angeles ⁽³⁾	-	1.794.036
Subtotal	619.269	2.418.305

Según se menciona en acta de directorio de fecha 04 de Junio de 2014 (1), existe el acuerdo formal de incorporar a la propiedad de estas sociedades nuevos inversionistas, mediante la enajenación de la participación controladora. Hasta no materializarse efectivamente la pérdida de control de estas inversiones, se ha clasificado el total de éstas como mantenidas para la venta, de acuerdo a lo indicado en NIIF 5 (Fundamento para las conclusiones).

Durante el año 2015 las negociaciones se vieron afectadas por condiciones de fuerza mayor lo cual impidió progresar con los acuerdos, En el año 2016, si bien se mantuvieron diversas negociaciones, estas no se materializaron en una enajenación debido a discrepancias en ciertos puntos.

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición del rubro por segmentos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2016			
Deudores comerciales	15.429.239	843.321	16.272.560
Documentos por cobrar	477.086	993.078	1.470.164
Otras cuentas por cobrar	215.107	107.130	322.237
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.121.432	1.943.529	18.064.961

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2015			
Deudores comerciales	14.434.461	686.591	15.121.052
Documentos por cobrar	26.652	1.396.386	1.423.038
Otras cuentas por cobrar	1.635.598	178.797	1.814.395
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.096.711	2.261.774	18.358.485

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no hay indicadores de deterioro que den origen a una provisión de incobrabilidad importante sobre el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los plazos de vencimiento de los estados de pago facturados y deudores por facturar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Morosidad	31.12.2016		31.12.2015	
	Construcción M\$	Inmobiliario M\$	Construcción M\$	Inmobiliario M\$
Vigentes (Menor a 90 días)	15.356.905	843.321	14.410.739	686.591
1 a 30 días	18.913	-	-	-
31 a 90 días	8.641	-	13.021	-
91 a 365 días	42.124	-	3.162	-
Sobre a 365 días	2.656	-	7.539	-
TOTAL	15.429.239	843.321	14.434.461	686.591

Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar vencidos y no deteriorados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Deudores por ventas vencidos y no pagados ⁽¹⁾	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Con vencimiento menor a tres meses	27.554	13.021
Con vencimiento entre tres y seis meses	42.124	3.162
Con vencimiento entre seis y doce meses	-	-
Con vencimiento mayor a doce meses	2.656	7.539
Total	72.334	23.722

Información por especialidad segmento ingeniería y construcción

Deudores comerciales		
Áreas de Negocios	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Montaje industrial	-	-
Edificación y obras civiles	15.429.239	14.434.461
Otras especialidades	-	-
Proyectos internacionales	-	-
TOTAL	15.429.239	14.434.461

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.

(1) Corresponde a facturas emitidas pendientes de pago

7.1 Análisis deudores comerciales sector construcción

La composición del segmento construcción al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Análisis segmento construcción	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Facturas por cobrar por contratos de construcción (*)	6.411.672	2.490.930
Estado de pago por emitir y en preparación (*) ⁽¹⁾	9.643.152	11.420.723
Anticipo por contrato de construcción (*)	(7.330.419)	(4.461.514)
Retenciones por contrato de construcción (*)	6.264.071	4.578.404
	<hr/>	<hr/>
Deudores comerciales constructora	14.988.476	14.028.543
Otros deudores comerciales del rubro construcción	440.763	405.918
	<hr/>	<hr/>
Subtotal deudores comerciales	15.429.239	14.434.461
	<hr/>	<hr/>
Fondos por rendir	200.676	26.652
	<hr/>	<hr/>
Subtotal documentos por cobrar	200.676	26.652
	<hr/>	<hr/>
Prestamos al personal	58.703	29.506
Otras cuentas por cobrar	432.814	1.606.092
	<hr/>	<hr/>
Subtotal otras cuentas por cobrar	491.517	1.635.598
	<hr/>	<hr/>
Total deudores comerciales segmento construcción	16.121.432	16.096.711

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

(1) En este rubro se presenta la provisión de avances de contratos de construcción que aún no han sido facturados. Adicionalmente se incluye la proporción esperada de recuperación de las cuentas por cobrar señaladas en la nota 32.1.

8. 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 garantías asociadas 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	31.12.2016	31.12.2015
						M\$	M\$
76.076.098-6	Alcance S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	383	127
76.475.914-1	Inmobiliaria Don Armando SPA	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	876.128
76.421.146-4	Grupalcity SpA	Chile	Asociada	(2)	CLP	6.466	5.824
76.378.777-K	Inmobiliaria Travesía SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	9.839	20.423
76.944.990-6	Inmobiliaria Puerto Capital S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	405	247.338
76.389.045-7	Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes	Chile	Asociada	(1)	CLP	488.700	-
76.468.572-5	Inmob. Nucleo Plaza Egaña SPA	Chile	Asociada	(1)	CLP	302.220	-
76.547.423-K	Inmobiliaria Núcleo CG S.A	Chile	Asociada	(1)	CLP	256.093	-
76.547.427-2	Inmobiliaria Núcleo PT S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	395.422	-
76.362.818-3	Marin Inmobiliaria S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	605.304	-
76.409.538-3	Lavanda Inmobiliaria S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	561.971	-
76.532.514-5	Conde del Maule S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	296.102	-
76.352.007-2	Inmobiliaria Matta Valdes SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	213.528	-
76.317.921-4	Inmobiliaria Suarez Mujica Spa	Chile	Asociada	(1)	CLP	270.709	-
76.377.666-2	Inmobiliaria Exequiel Fernandez SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	273.087	-
76.423.695-5	Inmobiliaria Premio Nobel Ltda.	Chile	Asociada	(1)	CLP	365.050	-
87.889.500-2	Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	Chile	Asociada	(1)	CLP	7.000	-
76.607.135-K	Don Manuel SPA	Chile	Asociada	(1)	CLP	123.734	-
76.450.619-7	Don Arturo SPA	Chile	Asociada	(1)	CLP	-	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Chile	Asociada	(1) (2)	CLP	-	9.904
Sin Rut	Consortio Claro Vicuña Valenzuela-Ingevec	Chile	Asociada	(2)	CLP	178.813	-
76.080.697-8	Constructora Consorcio DLP Ingevec S.A.	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	299.501
76.001.620-9	Constructora DLP Ingevec Ltda.	Chile	Asociada	(2)	CLP	18.703	18.680
76.137.426-5	Inmobiliaria Los Carrera S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	-	31.148
76.255.291-4	Inmobiliaria Los Carrera Salas SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	275.000	-
76.209.105-4	Inmobiliaria San Nicolás Norte SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	14.405	343
76.318.106-5	Inmobiliaria Balmaceda SPA	Chile	Asociada	(1)	CLP	773.464	35.295
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipi SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	321.827	-
76.378.187-9	Inmobiliaria Latin Sur SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	140.358	-
76.231.874-1	Inmobiliaria Calama SpA	Chile	Asociada	(1)	CLP	11.716	741.563
76.284.247-5	Inmobiliaria Pocuro-Ingevec Ltda.	Chile	Asociada	(1)	CLP	539.270	14.514
96.916.350-0	Inmobiliaria Max S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	-	850.910

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Sin Rut	Proyecto San Saturnino	Chile	Asociada	(1)	CLP	-	162
76.491.273-K	Inversiones Providencia SpA	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	5.638
76.364.322-0	Inmobiliaria HS1 SPA	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	10.839
96.571.890-7	Inmobiliaria Orella Lynch SPA	Chile	Asociada	(2)	CLP	965.726	-
76.381.069-0	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Chile	Asociada	(1)	CLP	259.568	150.013
76.101.912-0	Volksbath SPA	Chile	Asociada	(1) (2)	CLP	1.557	44.809
Total						7.676.420	3.363.159

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

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

b) Cuentas por pagar corrientes

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

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
76.284.247-5	Inmobiliaria Pocuro Ingevec S.A.	Chile	Asociada	Eº de Pago	CLP	-	362.541
76.055.467-7	FIP Vaticano II	Chile	Relacionada	Transacción	CLP	3.728	3.990
76.320.132-5	Inmobiliaria San Nicolás Norte Dos SpA	Chile	Relacionada	Transacción	CLP	183.068	400.988
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipí SPA	Chile	Relacionada	Transacción	CLP	-	86.233
76.475.914-1	Inmobiliaria Don Armando SPA	Chile	Relacionada	Transacción	CLP	410.063	-
Sin Rut	Proyecto San Saturnino	Chile	Relacionada	Transacción	CLP	479.795	-
Sin Rut	Consortio Constructora Ingevec - Inarco	Chile	Indirecta	Transacción	CLP	23.438	91.148
Sub Total						1.100.092	944.900
Dividendos grupo controlador						828.805	726.560
Total cuentas por pagar corrientes						1.928.897	1.671.460

c) Cuentas por cobrar no corrientes

Rut	Nombre parte relacionada	País de origen	Relación	Transacción	Moneda	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
76.271.752-2	Inmobiliaria Inicia Temuco SpA	Chile	Asociada	(2)	CLP	-	536.924
76.271.752-2	Inmobiliaria Inicia Calama SpA	Chile	Asociada	(2)	CLP	1.204.907	-
76.380.435-6	Inmobiliaria Los Boldos SpA	Chile	Asociada	(2)	CLP	2.296.000	2.090.594
76.475.914-1	Inmobiliaria Don Armando SPA	Chile	Asociada	(2)	CLP	1.420.463	-
76.607.135-K	Don Manuel SPA	Chile	Asociada	(2)	CLP	395.220	-
76.378.187-9	Inmobiliaria Latin Sur SpA	Chile	Asociada	(2)	CLP	7.736.416	5.168.802
Sub total						13.053.006	7.796.320

e) Transacciones

El detalle de las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son:

Transacciones al 31 de diciembre de 2016

- Empresas relacionadas

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	Préstamos x cobrar M\$
76.317.921-4	Inmobiliaria Suarez Mujica SpA	Suarez Mujica	1.986.004	(254.969)	(91.561)	-
76.352.007-2	Inmobiliaria Matta Valdes SpA	Edificio Matta	3.200.071	(388.976)	162.425	-
76.171.454-2	Inmobiliaria Oasis del Loa S.A.	Parque El Loa	260	-	-	80.779
76.377.666-2	Inmobiliaria Exequiel Fernandez SpA	Exequiel Fernandez	2.500.963	(311.927)	114.368	-
76.381.069-0	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Tiahuanaco	2.312.734	(297.266)	(107.995)	-
76.409.538-3	Lavanda Inmobiliaria S.A.	Lavanda	3.195.970	(424.849)	(151.563)	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Post venta	(6.791)	-	-	-
76.321.205-K	Inmobiliaria Gran Catedral SPA	Edificio Catedral	3.618.804	(689.606)	(180.940)	-
76.209.105-4	Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	San Nicolas Norte	62.554	-	-	-
76.320.132-5	Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	San Nicolas Norte II	5.093.708	(733.521)	(244.507)	-
76.231.874-1	Inmobiliaria Calama SPA	Alto Calama	145.456	-	504.919	1.186.729
76.284.247-5	Inmobiliaria Pocuro Ingevec Ltda.	Angamos	993.127	(41.481)	(51.328)	-
96.854.570-1	Salar Inmobiliaria S.A.	Edificio Vivar	579.561	-	419.141	-
99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Hotel ibis Copiapo	6.542.752	(920.999)	(307.000)	-
96.571.890-7	Inmobiliaria Orella Lynch SpA	Hotel Ibis Iquique	6.645.731	(942.355)	(307.000)	-
76.318.106-5	Inmobiliaria Balmaceda SPA	Hotel Ibis Calama	6.750.606	218.707	(324.382)	-
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Marin	3.831.652	(495.919)	(186.162)	-
76.389.045-7	Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes S.A.	Salvador Reyes	6.475.974	(931.842)	(89.744)	81.705
76.468.572-5	Inmob. Núcleo Plaza Egaña SPA	Clorinda Wilshow	1.342.895	397.823	(67.145)	-
76.168.986-K	Villa Dulce	Edificio Titus	424.637	1.034.917	(21.232)	-
76.378.777-K	Inmobiliaria Travesía SPA	Travesía	9.839	-	-	60.000
76.475.914-1	Don Armando SPA	Armando Moock	121.556	-	-	519.708
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipi Spa	Hotel Copiapó	257.488	-	-	-
76.380.435-6	Inmobiliaria Los Boldos Spa	Curico	-	-	-	205.406
76.607.135-K	Don Manuel Spa	Don Manuel	123.734	-	-	396.150
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Transacción	-	-	-	140.672
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Transacción	-	-	-	140.672
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante	Transacción	-	-	-	177.247
76.378.187-9	Inversiones Latin Sur SPA	Proyecto hoteles	-	-	-	2.109.824
76.547.423-K	Inmobiliaria Núcleo CG S.A.	Candelaria Goyenechea	-	-	-	85.289
76.547.427-2	Inmobiliaria Núcleo PT S.A.	Pedro Torres	-	-	-	174.191
76.491.273-K	Inversiones Providencia Spa	Hotel Manuel Montt	10.447	-	-	-
Total			56.219.732	(4.782.263)	(929.706)	5.358.373

- Controladores

Rut	Entidad	Transacción	Importes M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2016 M\$
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante	Asesorías	177.247	-	-	177.247
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Asesorías	140.672	-	-	140.672
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Asesorías	140.672	-	-	140.672
Total			458.592	-	-	458.592

Transacciones al 31 de diciembre de 2015

- Empresas relacionadas

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	Préstamos x cobrar M\$
76.317.921-4	Inmobiliaria Suarez Mujica SpA	Suarez Mujica	1.821.275	(265.438)	(91.064)	-
76.352.007-2	Inmobiliaria Matta Valdes SpA	Edificio Matta	2.965.260	(442.124)	(148.263)	-
76.171.454-2	Inmobiliaria Oasis del Loa S.A.	Parque El Loa	372.922	(23.155)	467.017	-
76.377.666-2	Inmobiliaria Exequiel Fernandez SpA	Exequiel Fernandez	2.078.107	311.927	(85.376)	-
76.381.069-0	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Tiahuanaco	2.364.761	297.266	(116.718)	-
76.409.538-3	Lavanda Inmobiliaria S.A.	Lavanda	3.118.671	(554.100)	(184.700)	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Catedral	15.389	-	-	(43.591)
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana SpA	Post venta	28.918	-	-	-
76.085.634-7	Colon FIP	Post venta	406	-	-	-
76.209.105-4	Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	San Nicolas Norte	1.087.226	(132.207)	289.976	-
76.320.132-5	Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	San Nicolas Norte II	435.451	1.074.590	(16.757)	284.945
76.231.874-1	Inmobiliaria Calama SPA	Alto Calama	3.110.691	(390.045)	(147.355)	-
76.284.247-5	Inmobiliaria Pocuro Ingevec Ltda.	Angamos	8.757.531	(1.273.827)	242.472	515.865
96.854.570-1	Salar Inmobiliaria S.A.	Edificio Vivar	5.486.759	(778.804)	(269.527)	-
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Vivar Calama	-	-	-	92.280
76.318.106-5	Inmobiliaria Balmaceda SPA	Hotel Calama	35.295	-	-	-
87.889.500-2	Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	Post venta	1.521	-	-	-
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Marin	3.564.776	(532.637)	(177.546)	7.382
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Alvarez de Toledo	-	-	-	6.567
76.389.045-7	Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes S.A.	Salvador Reyes	3.170.958	830.340	(158.548)	161.568
76.200.278-7	Inmobiliaria Nucleo Copayapu S.A.	Copayapu	-	-	-	53.974
76.137.426-5	Inmobiliaria Los Carrera de Copiapo SA	Post venta	40.857	-	-	-
76.137.426-5	Inmobiliaria Los Carrera de Copiapo SA	Copiapó	-	-	-	79.499
76.378.777-K	Inmobiliaria Travesía SPA	Travesía	20.423	-	-	20.423
76.475.914-1	Don Armando SPA	Armando Mook	102.450	-	-	876.128
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipi Spa	Hotel Copiapó	1.454.868	(210.093)	(70.031)	-
76.364.322-0	Inmobiliaria HS1 SpA	Hotel Santiago	10.839	-	-	10.839
76.085.628-2	Portales FIP	Post venta	2.194	-	-	-
76.170.726-4	Inmobiliaria Los Paltos de Vallena S.A.	Los Paltos	-	-	-	10.646
76.317.843-9	Inmobiliaria Orella Lynch SpA	Hotel Iquique	132.564	-	-	-
76.380.435-6	Inmobiliaria Los Boldos Spa	Curico	-	-	-	210.468
78.489.900-4	Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	Transacción	-	-	-	89.598
78.540.370-3	Inversiones los Cipreses Ltda.	Transacción	-	-	-	89.598
78.506.960-9	Asesorías e Inversiones Isasa Ltda.	Transacción	-	-	-	111.998
76.378.187-9	Inversiones Latin Sur SPA	Proyecto hoteles	-	-	-	1.693.037
76.271.752-2	Inmobiliaria Inicia Temuco SpA	Temuco	-	-	-	113.368
76.362.985-6	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Transacción	-	-	-	78.222
76.101.912-0	Volksbath SpA	Transacción	-	-	-	(64.302)
76.080.697-8	Constructora Consorcio DLP Ingevec	Transacción	-	-	-	170.498

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	Préstamos x cobrar M\$
76.421.146-4	Grupacity SpA	Transacción	-	-	-	5.824
76.231.874-1	Constructora DLP Ingevec Ltda.	Transacción	-	-	-	(18.680)
76.317.843-9	Inmobiliaria Orella Lynch SpA	Transacción	-	-	-	950
76.491.273-K	Inversiones Providencia Spa	Transacción	-	-	-	5.638
Sin Rut	Proyecto San Saturnino	Transacción	-	-	-	162
76.211.069-5	Inmobiliaria Inicia Linares Plaza SpA	Transacción	-	-	-	10.000
76.149.764-4	Inmobiliaria Inicia Los Angeles SpA	Transacción	-	-	-	40.000
Total			40.180.112	(2.088.307)	(466.420)	4.612.904

- Controladores

Rut	Entidad	Transacción	Importes M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2015 M\$
78.489.900-4	Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	Asesorías	89.598	-	-	89.598
78.540.370-3	Inversiones los Cipreses Ltda.	Asesorías	89.598	-	-	89.598
78.506.960-9	Asesorías e Inversiones Isasa Ltda.*	Asesorías	111.998	-	-	111.998
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante	Asesorías	34.523	-	-	34.523
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Asesorías	34.523	-	-	34.523
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Asesorías	43.499	-	-	43.499
Total			403.739	-	-	403.739

* Asesorías e Inversiones Isasa Ltda. es la nueva razón social de Asesorías e Inversiones Santo Domingo Ltda.

f) Directorio y gerencia de la Sociedad.

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

En junta ordinaria de accionistas, celebrada el 29 de abril de 2015 designó como directores de la Sociedad a los Sres: Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla, Jose Antonio Bustamante, Ricardo Balocchi Huerta, Francisco Courbis Grez, Juan Antonio Yañez y Gustavo Alcalde Lemarie. Se hace presente que este último ha sido elegido como director independiente de la Sociedad.

En sesión de directorio, realizado con fecha 6 de mayo de 2015 se procedió a elegir al Sr. Enrique Besa Jocelyn-Holt como presidente del directorio.

Las transacciones entre la Sociedad y sus directores y gerencia del grupo son reveladas en la nota 8 letra e) cuadro "controladores".

Retribución del directorio.

De acuerdo a lo expresado en la junta ordinaria de accionistas de fecha 20 de abril de 2016, los directores de la Sociedad tendrán como única retribución mensual, una dieta equivalente a 75 unidades de fomento mensual, para el caso del presidente del directorio este tendrá una retribución mensual de 150 unidades de fomento. La dieta anterior correspondía a 50 unidades de fomento mensual sin distinción.

Gastos en asesoría del directorio:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no hay gastos por concepto de asesorías del directorio.

Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los directores:

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

Comité de directores:

En sesión del directorio, realizada el día 6 de mayo de 2015 el director independiente de la Sociedad don Gustavo Alcalde Lemarie designó a don Francisco Courbis Grez y a don Juan Antonio Yañez para que integren, junto a el, el Comité de Directores de la Sociedad.

En sesión del Comité de Directores realizada el día 11 de mayo de 2015 se designó como Presidente del Comité de directores a don Gustavo Alcalde Lemarie.

Las sesiones se efectuarán el primer lunes hábil del mes en las oficinas de la Sociedad, salvo aquellos meses en que deba conocerse de los estados financieros anuales o trimestrales, en los que el comité sesionará el último lunes hábil del mes anterior en las oficinas de la sociedad.

En junta ordinaria de accionistas, celebrada el día 20 de abril de 2016, los accionistas aprobaron que la remuneración de los directores que integren el comité de directores, a contar de la primera sesión del comité posterior a aquella Junta y hasta la próxima junta ordinaria de accionistas, sea de 25 Unidades de Fomento por sesión, y que el presupuesto de gastos de funcionamiento del comité de directores sea de 900 unidades de fomento para el mismo período.

Las dietas percibidas por los miembros del directorio y del comité de directores al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detallan a continuación:

Nombre	Cargo	Directorio (M\$)		Comité directores (M\$)		Total (M\$)	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Enrique Besa Jocelyn Holt	Presidente	46.891	45.105	-		46.891	45.105
Gustavo Alcalde Lemarie	Director	23.445	22.553	6.522	7.523	29.967	30.076
Francisco Vial Bezanilla	Director	23.445	22.553	-		23.445	22.553
Jose Bustamante Bezanilla	Director	23.445	22.553	-		23.445	22.553
Francisco Javier Courbis	Director	23.445	22.553	6.527	5.037	29.972	27.590
Ricardo Balocchi Huerta	Director	23.445	22.553	-		23.445	22.553
Sergio Merino Gomez	Director	-	7.386	-	2.467	-	9.853
Juan Antonio Yañez	Director	23.445	15.167	7.171	5.056	30.616	20.223
	Total	187.561	180.423	20.220	20.083	207.781	200.506

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

Personal Clave de Gerencia	31.12.2016	31.12.2015
Ejecutivos claves incluidos	37	33
	M\$	M\$
Remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia, salarios	4.134.212	3.775.613
Total remuneraciones recibidas por el personal clave de la gerencia	4.134.212	3.775.613

h) 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.

9. Inventarios

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Inventarios	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Bienes raíces urbanos edificados (a)	1.624.522	9.475.449
Bienes raíces urbanos proyectos (b)	704.723	776.315
Materiales de construcción	1.304.905	823.473
Total	3.634.150	11.075.237

a) Bienes raíces urbanos – Edificios (inventarios)

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

Proyecto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Edificio Bellavista	1.113	3.703
Chillán 1ª Etapa	9.691	178.064
Salesianos	1.090	-
Curicó 1ª Etapa	-	20.107
San Felipe	-	13.681
La Serena	387.246	5.663.996
Rancagua	1.225.382	3.595.898
Total	1.624.522	9.475.449

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

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

Proyecto	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Chillán 2ª Etapa	650.855	644.889
Resultados no realizados	53.868	131.426
Total	704.723	776.315

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
El costo de inventarios reconocidos como gasto durante el período corresponde a:		
	M\$	M\$
	<u>10.960.856</u>	<u>8.626.037</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 no existen costos por intereses capitalizados, en 2015 ascienden a M\$ 499.918.

10. Activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Detalle	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales	821.523	150.661
Impuesto a la renta por pagar	(810.960)	(151.997)
Pago provisional por utilidades absorbidas	-	126.221
Otros impuestos por recuperar	514.018	1.895.147
Crédito SENCE	302.632	312.012
Total	<u>827.213</u>	<u>2.332.044</u>

11. Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

Detalle	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Participación en negocios conjuntos inmobiliarios (a)	7.721.975	6.893.596
Detalle de inversión en empresas asociadas (b)	7.920.527	7.510.654
Total	<u>15.642.502</u>	<u>14.404.250</u>

a) Participación en negocios conjuntos inmobiliarios

Los montos mencionados a continuación, corresponden a cuentas por cobrar que son aportes distintos a la inversión, para que las inmobiliarias tengan flujo para el desarrollo de los proyectos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presentan las cuentas por cobrar separadas de la inversión.

Participación en negocios conjuntos inmobiliarios:			<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
			M\$	M\$
Inmobiliaria San Andrés S.A.	(*)	(**)	294.311	315.819
Inmobiliaria Alborada 3 S.A.	(*)	(**)	231.091	177.921
Alcance S.A.	(*)	(**)	1.822.891	1.773.154
Alcance Servicios S.A.	(*)	(**)	-	61.128
Alcance Inversiones SpA	(*)	(**)	457.445	444.964
Inmobiliaria Los Carrera S.A.	(*)	(**)	510.608	488.611
Inmobiliaria Los Paltos S.A.	(*)	(**)	75.848	72.718
Inmobiliaria Oasis del Loa S.A.	(*)	(**)	417.131	319.182
Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	(*)	(**)	320.128	384.436
Inmobiliaria Núcleo Copayapu S.A.	(*)	(**)	614.900	589.572
Inmobiliaria Núcleo Salvador Reyes S.A.	(*)	(**)	366.668	276.484
Inmobiliaria Travesía SpA	(*)	(**)	125.000	65.000
Inmobiliaria Núcleo PT S.A.		(**)	176.824	-
Inmobiliaria Núcleo CG S.A.		(**)	86.572	-
Inmobiliaria Pocuro Ingevec Ltda.	(*)	(**)	<u>2.222.558</u>	<u>1.924.607</u>
Subtotal			<u>7.721.975</u>	<u>6.893.596</u>

Al 31 de diciembre de 2016 (*) y 2015 (**) los estados financieros de estas sociedades fueron auditados por otros auditores.

La generación de proyectos inmobiliarios considera una maduración de largo plazo, por lo tanto estos proyectos inmobiliarios mantendrán flujos de caja negativo. Dada esta razón, los aportantes del negocio inmobiliario junto con el capital inicial entregan un fuerte aporte de capital de trabajo, el cual mantiene un comportamiento similar al aporte de capital.

b) Detalle de inversión en empresas asociadas

Al 31 de diciembre de 2016

Identificación	País de origen	Moneda	% participación	Saldo al 31.12.2015	Adiciones (Deducciones)	Participación pérdida/ganancia	Dividendos recibidos (*)	Ajustes (1)	Inversión al 31.12.16 M\$
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	Chile	CLP	50,00	65.960	-	(27.839)	-	-	38.121
Constructora DLP Ingevec Ltda.	Chile	CLP	50,00	-	-	228.372	-	(6.636)	221.736
Consorcio DLP Ingevec S.A.	Chile	CLP	24,44	-	249.918	(178.216)	-	-	71.702
Consorcio Constructora Ingevec - 3L	Chile	CLP	50,00	23.275	-	519.401	(542.676)	-	-
Consorcio Constructora Ingevec - Claro Vicuña Valenzuela	Chile	CLP	50,00	-	200.000	(267.730)	-	67.730	-
Consorcio Inarco Ingevec	Chile	CLP	50,00	-	-	52.710	-	-	52.710
Inmobiliaria Max S.A.	Chile	CLP	19,89	12.546	-	77	-	-	12.623
Inmobiliaria Alborada S.A. (*)	Chile	CLP	47,61	1.461.061	-	385.066	-	1	1.846.128
Inmobiliaria Los Boldos SPA	Chile	CLP	50,00	5.175	-	(526)	-	-	4.649
Alcance S.A. (*)	Chile	CLP	31,74	551.507	-	(40.982)	(83.610)	(10)	426.905
Alcance Servicios S.A.	Chile	CLP	31,74	-	61.128	2.055	-	-	63.183
Inmobiliaria Desarrollo Norte FIP	Chile	CLP	25,00	81.416	89	(16.121)	(32.036)	(1)	33.347
Inmobiliaria Santa Ana SPA (*)	Chile	CLP	34,38	245.467	-	4.955	(137.520)	1	112.903
Inmobiliaria Inicia Temuco SPA	Chile	CLP	50,00	3.156	-	140	-	(3.296)	-
Inmobiliaria Condell Capital S.A.(*)	Chile	CLP	30,00	68.074	-	(36.127)	-	1	31.948
Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A. (*)	Chile	CLP	30,00	20.540	-	19.483	-	-	40.023
Inmobiliaria Travesía SpA (*)	Chile	CLP	50,00	1.362	-	(414)	-	-	948
Inmobiliaria Nucleos Salvador Reyes S.A. (*)	Chile	CLP	10,79	1.697	-	182	-	-	1.879
Inmobiliaria El Parque S.A.	Chile	CLP	25,00	63.079	-	4.992	(60.000)	1	8.072
Inversiones Latin Sur SpA	Chile	CLP	50,00	-	(5.977)	21.842	-	(1)	15.864
Inversiones Latin Sur Peru SAC	Peru	CLP	41,00	-	1.500.967	(16.923)	-	-	1.484.044
Inversiones Provincia 1 SAC	Peru	CLP	0,99	-	9.819	(20)	-	-	9.799
Inversiones Miraflores 1 SAC	Peru	CLP	0,0002	-	7	-	-	-	7
Grupacity SpA	Chile	CLP	50,00	1.568	-	(1.022)	-	1	547
Inmobiliaria Nucleo PT S.A.	Chile	CLP	44,44	-	1.956	736	-	-	2.692
Inmobiliaria Nucleo CG S.A.	Chile	CLP	28,57	-	971	329	-	-	1.300
Inmobiliaria Inicia Calama SPA	Chile	CLP	50,00	1.822.766	-	73.942	-	(1)	1.896.707
Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	Chile	CLP	50,00	1.806.386	-	116.801	(1.676.736)	(1)	246.450
Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	Chile	CLP	50,00	1.275.619	-	7.322	-	-	1.282.941
Don Manuel SPA	Chile	CLP	50,00	-	5.000	7	-	(5.000)	7
Don Arturo SPA	Chile	CLP	50,00	-	5.000	7	-	-	5.007
Don Armando SPA	Chile	CLP	50,00	-	4.053	4.230	-	2	8.285
				7.510.654	2.018.878	856.729	(2.532.578)	57.789	7.920.527

(1) Corresponde a ajuste por presentación y/o por monto de inversión sobre asociada con patrimonio negativo, el cual se presenta en provisiones corrientes, a excepción de las inversiones inmobiliarias en cuyo caso no se reconoce la provisión de patrimonio negativo Si la asociada o negocio conjunto informara con posterioridad ganancias, la entidad reanudará el reconocimiento de su participación en éstas únicamente después de que su participación en las citadas ganancias iguale la participación en las pérdidas no reconocidas (NIC 28).

(*) Al 31 de diciembre de 2016 se presenta la inversión separada de la cuenta corriente.

Al 31 de diciembre de 2015

Identificación	País de origen	Moneda	% participación	Saldo al 31.12.2014	Adiciones (Deducciones)	Participación pérdida/ganancia	Dividendos recibidos (*)	Ajustes (1)	Inversión al 31.12.15 M\$
Consorcio DLP Ingevec S.A.	Chile	CLP	50,00	148.968	-	770	-	(149.738)	-
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	Chile	CLP	50,00	126.054	-	1.906	(62.000)	-	65.960
Consorcio Constructora Ingevec - 3L	Chile	CLP	50,00	-	-	173.275	(150.000)	-	23.275
Consorcio Constructora Ingevec - Claro Vicuña Valenzuela	Chile	CLP	50,00	-	-	(60.642)	-	60.642	-
Inmobiliaria Max S.A.	Chile	CLP	19,89	13.614	-	(1.068)	-	-	12.546
Volksbath SPA	Chile	CLP	50,00	-	1	(1)	-	-	-
Inmobiliaria Alborada 2 S.A. (*)	Chile	CLP	47,61	269.901	1.176.790	14.370	-	-	1.461.061
Inmobiliaria Los Boldos SPA	Chile	CLP	50,00	3.198	-	1.978	-	(1)	5.175
Alcance S.A. (*)	Chile	CLP	31,74	626.185	(10)	3.800	(78.468)	-	551.507
Inmobiliaria Desarrollo Norte FIP	Chile	CLP	25,00	421.713	(3.494)	78.451	(415.255)	1	81.416
Inmobiliaria Santa Ana SPA (*)	Chile	CLP	34,38	105.484	-	567.188	(427.205)	-	245.467
Inmobiliaria San Diego Equinoxio FIP	Chile	CLP	40,00	886.910	-	(25.309)	(861.601)	-	-
Inversiones y Rentas Hoteles SPA	Chile	CLP	50,00	-	(1.843)	1.843	-	-	-
Inmobiliaria Inicia Los Angeles SPA	Chile	CLP	50,00	2.813	-	(2.162)	-	(651)	-
Inmobiliaria Inicia Linares Plaza SPA	Chile	CLP	50,00	4.770	-	(955)	-	(3.815)	-
Inmobiliaria Inicia Temuco SPA	Chile	CLP	50,00	4.624	-	(1.469)	-	1	3.156
Inmobiliaria Condell Capital S.A.(*)	Chile	CLP	30,00	18.287	-	805.341	(755.554)	-	68.074
Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A. (*)	Chile	CLP	30,00	6.133	(1.650)	16.057	-	-	20.540
Inmobiliaria Travesía SpA (*)	Chile	CLP	50,00	-	(142)	1.504	-	-	1.362
Inmobiliaria Nucleos Salvador Reyes S.A. (*)	Chile	CLP	10,79	1.787	(96)	6	-	-	1.697
Inmobiliaria El Parque S.A.	Chile	CLP	25,00	550.579	(114)	27.614	(515.000)	-	63.079
Grupalcity SpA	Chile	CLP	50,00	-	5.000	(3.432)	-	-	1.568
Inmobiliaria Inicia Calama SPA	Chile	CLP	50,00	1.813.134	-	9.631	-	1	1.822.766
Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	Chile	CLP	50,00	1.230.176	-	926.210	(350.000)	-	1.806.386
Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	Chile	CLP	50,00	-	1.272.007	3.612	-	-	1.275.619
				6.234.330	2.446.449	2.538.518	(3.615.083)	(93.560)	7.510.654

(1) Corresponde a ajuste por presentación y/o por monto de inversión sobre asociada con patrimonio negativo, el cual se presenta en provisiones corrientes, a excepción de las inversiones inmobiliarias en cuyo caso no se reconoce la provisión de patrimonio negativo Si la asociada o negocio conjunto informara con posterioridad ganancias, la entidad reanudará el reconocimiento de su participación en éstas únicamente después de que su participación en las citadas ganancias iguale la participación en las pérdidas no reconocidas (NIC 28).

(*) Al 31 de diciembre de 2015 se presenta la inversión separada de la cuenta corriente.

c) Información financiera resumida de asociadas.

Al 31 de diciembre de 2016

Identificación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	18.460	202.781	145.000	-	76.241
Consortio DLP Ingevec S.A.	23.898	269.478	-	-	293.376
Constructora DLP Ingevec Ltda.	3.468.091	21.463	2.967.861	78.220	443.473
Consortio Constructora Ingevec -Claro Vicuña Valenzuela	6.194.296	-	6.088.876	-	105.420
Inmobiliaria Max S.A.	93.454	10.279	40.267	-	63.466
Inmobiliaria Alborada Dos S.A.	27.794.601	1.096.008	23.869.986	1.143.018	3.877.605
Inmobiliaria Los Boldos SpA	3.447.682	66.688	1.166.399	2.338.674	9.297
Alcance S.A.	6.552.665	4.522.560	3.842.513	5.887.706	1.345.006
Alcance Servicios S.A.	218.966	3.467	23.368	-	199.065
Inmobiliaria Desarrollo Norte FIP	3.733	129.657	-	-	133.390
Inmobiliaria Santa Ana SPA	428.560	-	100.165	-	328.396
Inmobiliaria Temuco SPA	866.404	-	859.812	-	6.592
Inmobiliaria Condell Capital S.A.	99.553	22.085	366	14.782	106.490
Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	35.683	1.200.159	35.355	1.067.077	133.410
Inmobiliaria Travesía SpA	1.310.220	34.712	43.571	1.299.466	1.895
Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes S.A.	16.023.227	349.432	11.932.318	4.422.926	17.415
Inmobiliaria El Parque S.A.	62.017	-	29.729	-	32.288
Inversiones Latin Sur SpA	3.845.632	37.092.273	4.716.738	36.189.439	31.728
Inversiones Latin Sur Peru SAC	3.819.460	-	179.821	-	3.639.639
Inversiones Miraflores 1 SAC	3.320.500	-	-	-	3.320.500
Inversiones Provincia 1 SAC	1.017.642	-	33.659	-	983.983
Grupalcity SpA	3.635	3.924	6.466	-	1.093
Inmobiliaria Nucleo PT S.A.	29.113	375.284	488	397.854	6.055
Inmobiliaria Nucleo CG S.A.	23.740	284.161	346	303.002	4.553
Inmobiliaria Calama SPA	13.998.734	287.570	799.542	9.693.348	3.793.414
Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	625.489	2.643	134.444	788	492.901
Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	9.574.398	115.886	849.056	6.275.347	2.565.881
Don Armando SPA	5.240.863	69.997	2.389.878	2.904.413	16.569
Don Manuel SPA	3.059.401	2.104	2.258.961	792.530	10.014
Dor Arturo SPA	132.886	14	132.886	-	14

Al 31 de diciembre de 2015

Identificación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Consorcio DLP Ingevec S.A.	528.834	-	599.003	-	(70.169)
Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	52.111	217.809	138.000	-	131.920
Consorcio Constructora Ingevec -3L	4.287.286	-	4.240.736	-	46.550
Consorcio Constructora Ingevec -Claro Vicuña Valenzuela	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Max S.A.	94.629	8.763	40.313	-	63.079
Alcance S.A.	6.359.478	3.904.231	2.841.135	5.684.995	1.737.579
Inmobiliaria Alborada Dos S.A.	18.075.685	246.183	14.869.650	383.406	3.068.812
Grupalcity SpA	8.959	1	5.824	-	3.136
Inmobiliaria Travesía SpA	1.148.315	20.428	1.101.019	65.000	2.724
Inmobiliaria Linares Plaza SPA	1.038.006	25.777	4.620	1.051.533	7.630
Inmobiliaria Temuco SPA	850.289	21.419	312.543	552.854	6.311
Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	1.133	1.364.504	15.715	1.281.455	68.467
Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes S.A.	8.786.415	103.391	5.799.256	3.074.822	15.728
Inmobiliaria Desarrollo Norte FIP	5.410	320.254	-	-	325.664
Inmobiliaria Santa Ana SPA	1.143.672	-	328.182	101.508	713.982
Inmobiliaria Calama SPA	15.536.682	241.145	11.954.359	177.937	3.645.531
Inmobiliaria Los Boldos SpA	3.290.637	39.181	1.217.765	2.101.703	10.350
Inmobiliaria Inicia Los Angeles SpA	2.098.367	51.008	860.296	1.287.778	1.301
Inmobiliaria Condell Capital S.A.	785.424	22.085	565.814	14.782	226.913
Inmobiliaria El Parque S.A.	634.276	-	381.956	-	252.320
Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	10.802.758	78.706	7.254.513	14.181	3.612.770
Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	3.851.019	36.177	1.300.395	35.563	2.551.238

12. Activos intangibles distintos a la plusvalía

a) Activos intangibles

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Activo intangible neto		
	M\$	M\$
Programas informáticos	1.127.271	1.058.956
Otros activos intangibles	<u>26.563</u>	<u>34.076</u>
Total (1 + 2)	<u>1.153.834</u>	<u>1.093.032</u>
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Activo intangible bruto		
	M\$	M\$
Programas informáticos	1.227.561	1.159.246
Otros activos intangibles	<u>164.697</u>	<u>147.723</u>
Total (1)	<u>1.392.258</u>	<u>1.306.969</u>
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Amortización acumulada y deterioro		
	M\$	M\$
Programas informáticos	(100.290)	(100.290)
Otros activos intangibles	<u>(138.134)</u>	<u>(113.647)</u>
Total (2)	<u>(238.424)</u>	<u>(213.937)</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 Ingevec S.A. y filiales no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre activos intangibles.

b) Vidas útiles

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

c) Reconciliación de cambios en activos intangibles

Movimientos en activos intangibles:

<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	<u>Programas informáticos</u>	<u>Otros activos intangibles</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	1.058.956	34.076
Adiciones	68.315	16.974
Amortización y deterioro	-	(24.487)
Total al 31.12.2016	1.127.271	26.563

<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	<u>Programas informáticos</u>	<u>Otros activos intangibles</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2015	975.703	29.476
Adiciones	83.253	27.485
Amortización y deterioro	-	(22.885)
Total al 31.12.2015	1.058.956	34.076

13. Plusvalía

a) El detalle de la plusvalía es el siguiente:

<u>Inversionista</u>	<u>Detalle</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
		M\$	M\$
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Compras cuotas Progesta FIP	1.331.863	1.331.863
Inmobiliaria Ingevec	Proceso fusión La Serena SpA	6.042	6.042
Inmobiliaria Ingevec S.A.	Alborada	155.760	155.760
Total		1.493.665	1.493.665

b) Reconciliación de cambios en plusvalía:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial del período	1.493.665	1.487.623
Adiciones	-	6.042
Deterioro (menos)	-	-
Total	1.493.665	1.493.665

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 2016 que no existen evidencias de deterioro en la recuperabilidad del valor de estos activos.

14. Propiedad, planta y equipos

a) La composición del rubro es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Clases de propiedades, plantas y equipos neto		
	M\$	M\$
Instalaciones fijas y accesorios	1.249.731	1.202.926
Maquinarias	1.319.977	1.314.140
Activos en leasing	146.526	481.058
Otras propiedades, planta y equipos	33.395	26.353
Total (1 + 2)	2.749.629	3.024.477
Clases de propiedades, plantas y equipos bruto		
	M\$	M\$
Instalaciones fijas y accesorios	3.864.954	2.523.066
Maquinarias	3.461.692	2.877.047
Activos en leasing	185.086	762.167
Otras propiedades, planta y equipos	39.265	33.918
Total (1)	7.550.997	6.196.198
Depreciación acumulada de propiedades, plantas y equipos		
	M\$	M\$
Instalaciones fijas y accesorios	(2.615.223)	(1.320.140)
Maquinarias	(2.141.715)	(1.562.907)
Activos en leasing	(38.560)	(281.109)
Otras propiedades, planta y equipos	(5.870)	(7.565)
Total (2)	(4.801.368)	(3.171.721)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre propiedades, planta y equipos, excepto por los arriendos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen propiedades, planta y equipos que se encuentren temporalmente fuera de uso.

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

b) Reconciliación de cambios en propiedad, planta y equipos

<u>Movimientos año 2016:</u>	Instalaciones fijas y accesorios	Maquinarias	Activos en leasing	Otras PPE	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2016	1.202.926	1.314.140	481.058	26.353	3.024.477
Reclasificación	-	311.394	(311.395)	1	-
Adiciones	1.356.085	707	-	13.352	1.370.144
Bajas	-	-	-	(1.239)	(1.239)
Gasto por depreciación	(1.309.280)	(306.264)	(23.137)	(5.072)	(1.643.753)
Saldo al 31.12.2016	1.249.731	1.319.977	146.526	33.395	2.749.629

<u>Movimientos año 2015:</u>	Instalaciones fijas y accesorios	Maquinarias	Activos en leasing	Otras PPE	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01.01.2015	1.451.029	956.925	705.962	3.855	3.117.771
Reclasificación	-	294.934	(294.934)	-	-
Adiciones	1.017.193	613.801	185.086	25.227	1.841.307
Bajas	(165.527)	(305.667)	-	-	(471.194)
Gasto por depreciación	(1.099.769)	(245.853)	(115.056)	(2.729)	(1.463.407)
Saldo al 31.12.2015	1.202.926	1.314.140	481.058	26.353	3.024.477

15. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se mide empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reversen usando tasas fiscales que por defecto les aplican a la fecha de balance, tal como se indica a continuación:

Año	Tasa
2015	22,50%
2016	24%
2017	25,50%
2018	27%

a) El origen de los impuestos diferidos es el siguiente:

Activo por impuestos diferidos	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	180.294	178.561
Pérdidas tributarias de filiales	326.811	1.568.794
Obligaciones en leasing	386.896	67.327
Activaciones de gastos y otros	452.485	439.033
Total activos por impuesto diferidos	1.346.486	2.253.715
Pasivo por impuestos diferidos	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Activos en leasing	362.106	491.674
Resultados no realizados	13.736	31.542
Otras provisiones	-	1.228.304
Activaciones de gastos y otros	632.276	720.128
Total pasivos por impuestos diferidos	1.008.118	2.471.648
Saldo neto activos (pasivos) impuestos diferidos	338.368	(217.933)

b) Los movimientos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son:

	Activos (M\$)	Pasivos (M\$)	Diferencias (M\$)
Saldo inicial neto (01.01.2015)	2.681.868	(2.469.775)	212.093
Incremento (decremento) en resultado	(428.153)	(1.873)	(430.026)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.253.715	(2.471.648)	(217.933)
Incremento (decremento) en resultado	(907.229)	1.463.530	556.301
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.346.486	(1.008.118)	338.368

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 Ingeniería y Construcción (I&C), como también en el sector inmobiliario, en el cual 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 Sociedad 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, que cuente con la capacidad financiera para solventar la inversión. Siguiendo estas dos primeras estrategias, la Sociedad ha mantenido su participación en proyectos donde el mandante es el Estado, cubriendo 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 un área de negocios dedicada a la prestación de servicios de I&C. De esta manera, 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.

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 750 a 1.500 UF, se ofrece al mercado un producto que cumplen 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 1.500 UF y 3.000 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 adecuados y contratos de suma alzada, que incentiven al mandante a seguir con sus planes originales.

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

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una considerable y permanente 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. Si bien los resultados de la Sociedad 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 los cuales cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, lesiones a trabajadores propios y 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 permanentemente 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. Es por ello que 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 en mano de obra se realizan contrataciones caso a caso, resguardando los niveles de calidad, productividad y condiciones de trabajo de los trabajadores. Adicionalmente, se incorporan constantemente mejoras en técnicas constructivas que permitan aumentar la productividad de los trabajadores en las obras. Es así como se ha incorporado la fabricación de baños, cocinas y muebles prefabricados en las obras en donde la mano de obra es más escasa.

Dado el origen constructor de la Sociedad, todos los negocios inmobiliarios en los que se participa son 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 variados antecedentes. En el caso de contratos públicos la gestión más importante es la cobranza, pues este tipo de cliente presenta un riesgo de crédito menor. Es importante destacar que gracias a las políticas de la Sociedad no han existido situaciones en las que se haya materializado el riesgo de crédito a lo largo de su historia.

La Sociedad administra estas exposiciones mediante la revisión y evaluación permanente de la capacidad de pago de sus clientes, basada en información de distintas 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 Sociedad consiste en realizar inversiones a corto plazo, menores a 30 días, y se realiza en instrumentos de renta fija con entidades financieras cuyo riesgo crediticio es bajo. Asimismo, respecto a la administración de la Cuenta de Reserva de Servicio a la Deuda, cabe señalar que contractualmente ésta cuenta con un marco de actuación limitado por plazo y tipo de inversión permitida. De esta manera, la Sociedad puede invertir el monto asociado a esta cuenta en depósitos a plazo en bancos locales con una clasificación de riesgo y solvencia elevados, mientras que, respecto del plazo, las inversiones deben ser tomadas con un vencimiento máximo de 4 días hábiles previo al pago de una cuota de capital y/o intereses del bono.

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.

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Sin responsabilidad	6.723.055	8.812.619
Con responsabilidad	-	-

Debido al último cambio normativo en los criterios de consolidación, la sociedad no cuenta actualmente con operaciones de factoring con responsabilidad de sociedades que se consoliden. Este efecto se muestra retroactivamente para los años anteriores.

Análisis de sensibilidad: No existe riesgo financiero asociado a una mora en el pago de las facturas puesto que todas las operaciones de factoring actuales se encuentran sin responsabilidad.

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 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 Sociedad, aquellos que se asocian a una tasa fija representan un 100% 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 y a un bono corporativo.

La siguiente tabla muestra el perfil de vencimientos de capital de los pasivos financieros vigentes de la Sociedad:

	31.12.2016 0 - 3 meses M\$	31.12.2016 3 - 12 meses M\$	31.12.2016 1 - 3 años M\$	31.12.2016 3 - 5 años M\$	31.12.2016 Total M\$
Préstamos bancarios	-	468.172	640.727	-	1.108.899
Obligaciones con público	-	1.870.858	4.240.146	14.776.268	20.887.272
Operaciones por leasing	16.284	47.240	43.395	-	106.919
Totales	16.284	2.386.270	4.924.268	14.776.268	22.103.090
% sobre el total	0,07%	10,80%	22,29%	66,84%	100,0%

		31.12.2016 Corto Plazo M\$		31.12.2016 Largo Plazo M\$	31.12.2016 Total M\$
Préstamos Bancarios		468.172		640.727	1.108.899
Obligaciones con Público		1.870.858		19.016.414	20.887.272
Operaciones por Leasing		63.524		43.395	106.919
Totales		2.402.554		19.700.536	22.103.090
% sobre el total		10,87%		89,13%	100,0%

	31.12.2015 0 - 3 meses M\$	31.12.2015 3 - 12 meses M\$	31.12.2015 1 - 3 años M\$	31.12.2015 3 - 5 años M\$	31.12.2015 Total M\$
Préstamos bancarios	439.448	1.362.165	-	-	1.801.613
Obligaciones con público	345.141	-	9.134.739	15.985.794	25.465.674
Operaciones por leasing	73.313	71.991	104.056	-	249.360
Totales	857.902	1.434.156	9.238.795	15.985.794	27.516.647
% sobre el total	3,1%	5,2%	33,6%	58,1%	100,0%

		31.12.2015 Corto Plazo M\$		31.12.2015 Largo Plazo M\$	31.12.2015 Total M\$
Préstamos Bancarios		1.801.613		-	1.801.613
Obligaciones con Público		345.141		25.120.533	25.465.674
Operaciones por Leasing		145.304		104.056	249.360
Totales		2.292.058		25.224.589	27.516.647
% sobre el total		8,3%		91,67%	100,0%

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

Composición pasivos financieros

	31.12.2016 Tasa fija M\$	31.12.2016 Tasa variable M\$	31.12.2016 Total M\$
Préstamos bancarios	1.108.899	-	1.108.899
Obligaciones con público	20.887.272		20.887.272
Operaciones por leasing	106.919		106.919
Totales	22.103.090	-	22.103.090
% sobre el total	100,0%	0,0%	100,0%
% no corriente	69,9%	0,0%	69,9%

	31.12.2015 Tasa fija M\$	31.12.2015 Tasa variable M\$	31.12.2015 Total M\$
Préstamos bancarios	91.690	1.709.923	1.801.613
Obligaciones con público	25.465.674	-	25.465.674
Operaciones por leasing	249.360	-	249.360
Totales	25.806.724	1.709.923	27.516.647
% sobre el total	93,8%	6,2%	100,0%
% no corriente	66,0%	0,0%	66,0%

Como se observa en el recuadro anterior, la Compañía no tiene obligaciones con tasa variable al término de este período. Por lo tanto, no existe el riesgo de aumento en el costo del financiamiento.

- 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 requiere algunos insumos importados de costo significativo, en cuyo caso la Sociedad efectúa análisis de compra anticipada para cubrir posibles alzas. En los casos que impliquen montos relevantes, la Sociedad ha utilizado instrumentos financieros derivados que permiten fijar las condiciones de intercambio. Con respecto a los costos de inflación, la mayor parte de los contratos de Constructora Ingevec incluyen la reajustabilidad asociada a variaciones del IPC, lo que permite a la Sociedad protegerse de este riesgo en particular.

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

Deuda por tipo de moneda

	31.12.2016 CLP M\$	31.12.2016 UF M\$	31.12.2016 USD M\$	31.12.2016 Total M\$
Préstamos bancarios	1.108.899	-	-	1.108.899
Obligaciones con público	-	20.887.272	-	20.887.272
Operaciones por leasing	-	106.919	-	106.919
Total	1.108.899	20.994.191	-	22.103.090
% sobre el total	5,0%	95,0%	0,0%	100,0%

	31.12.2015 CLP M\$	31.12.2015 UF M\$	31.12.2015 USD M\$	31.12.2015 Total M\$
Préstamos bancarios	-	1.801.613	-	1.801.613
Obligaciones con público	-	25.465.674	-	25.465.674
Operaciones por leasing	-	249.360	-	249.360
Total es	-	27.516.647	-	27.516.647
% sobre el total	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%

- Análisis de sensibilidad:

Observando la composición de los préstamos, se aprecia que una inflación (deflación) de 100 puntos base tendría un efecto negativo (positivo) por M\$ (209.942) por concepto de la amortización de pasivos financieros.

17. Otros pasivos financieros

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

a) Pasivo corriente

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Préstamos que devengan intereses	M\$	M\$
Préstamos bancarios y líneas de crédito	468.172	1.801.613
Obligaciones por leasing	63.524	145.304
Obligaciones con el público (Bonos)	1.870.858	345.141
	<u>2.402.554</u>	<u>2.292.058</u>

Obligaciones con el público (Bonos)

El 25 de abril 2013, se materializó la colocación de bonos por un monto de UF 1.000.000 con vencimiento el 10 de abril 2022. Los bonos fueron emitidos con cargo a la línea de bonos a 9 años inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros. Los fondos provenientes de esta colocación se destinaron tanto al refinanciamiento de pasivos como al financiamiento del plan de inversiones de la Sociedad.

Por escritura pública de fecha 6 de marzo de 2013, se suscribió contrato de emisión de bonos desmaterializados con el Banco de Chile, en calidad de representante de los tenedores de bonos y banco pagador. Asimismo, con fecha 15 de abril de 2013 se firmó la escritura pública complementaria de emisión de bonos desmaterializados Serie A, los cuales fueron colocados en el mercado de valores con fecha 25 de abril del mismo año.

Por escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2016, se reestructuró la colocación mencionada en el primer párrafo, en el cual: 1) Se realizó un prepago por un monto total de UF 200.000; 2) el monto colocado vigente se redujo a UF 800.000; 3) la nueva fecha de vencimiento es el 10 de octubre de 2022.

El detalle por institución financiera es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2016

Préstamos bancarios y líneas de crédito

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2016
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	M\$
Ingevec S.A	76.457.080-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Semestral	6,54%	6,54%	Pagaré	-	468.172	468.172
Total préstamos bancarios												468.172	

Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2016
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	M\$
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	3,10%	3,10%	Pagaré	16.284	47.240	63.524
Total obligaciones por leasing												63.524	

Obligaciones con el público bonos

N° Inscripción o identificación	Series	Unidad de reajuste	Valor nominal	Valor contable		Vencimiento pagaré o bono	Tasa de Interés Contrato %	Tasa de interés %	Periodicidad		Colocación en Chile o extranjero	Empresa emisora	País emisora	Garantizada
				31.12.2016	31.12.2015				Pago Intereses	Pago amortización				
751 (*)	Serie A	UF	-	1.870.858	345.141	10-10-2016	6,3%	6,3%	Semestral	Semestral	Chile	Ingevec S.A.	Chile	-
Total			-	1.870.858	345.141									

(*) Se presenta la porción corriente de la primera y segunda cuota del Bono, correspondiente a UF 30.000 c/u, cuyos vencimientos son los días 10 de abril y 10 de octubre de 2017.

Al 31 de Diciembre de 2015

Préstamos bancarios y líneas de crédito

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2015
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	M\$
Ingevec S.A	76.457.080-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Semestral	6,54%	6,54%	Pagaré	91.690	-	91.690
Inmobiliaria La Serena SpA	76.231.871-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	2,10%	2,10%	Hipotecaria	-	180.860	180.860
Inmobiliaria La Serena SpA	76.231.871-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	1,85%	1,85%	Hipotecaria	-	177.941	177.941
Inmobiliaria La Serena SpA	76.231.871-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	1,85%	1,85%	Hipotecaria	-	270.990	270.990
Inmobiliaria La Serena SpA	76.231.871-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	3,81%	3,81%	Hipotecaria	-	194.403	194.403
Inmobiliaria La Serena SpA	76.231.871-7	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	3,81%	3,81%	Hipotecaria	-	285.269	285.269
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	76.164.532-3	Chile	Itau	97.018.000-1	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	2,15%	2,15%	Hipotecaria	347.758	-	347.758
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	76.164.532-3	Chile	Itau	97.018.000-1	Chile	UF	Escrituración y Alzamiento*	1,84%	1,84%	Hipotecaria	-	252.702	252.702
Total préstamos bancarios													1.801.613

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

Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2015
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		hasta 90 días	91 días-1 año	M\$
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Mensual	4,42%	4,42%	Pagaré	37.213	12.514	49.727
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Estado	97.030.000-7	Chile	UF	Mensual	4,16%	4,16%	Pagaré	21.297	14.376	35.673
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	3,10%	3,10%	Pagaré	14.803	45.101	59.904
Total obligaciones por leasing													145.304

Obligaciones con el público bonos

N° Inscripción o identificación	Series	Unidad de reajuste	Valor nominal	Valor contable		Vencimiento pagaré o bono	Tasa de Interés Contrato %	Tasa de interés %	Periodicidad		Colocación en Chile o extranjero	Empresa emisora	País emisora	Garantizada
				31.12.2015	31.12.2014				Pago Intereses	Pago amortización				
751	Serie A	UF	-	345.141	306.009	10-04-2016	6,3%	6,3%	Semestral	Semestral	Chile	Ingevec S.A.	Chile	-
Total			-	345.141	306.009									

b) Pasivo no corriente

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Préstamos que devengan intereses		
	M\$	M\$
Prestamos bancarios	640.727	-
Obligaciones por leasing	43.395	104.056
Obligaciones con el público (bonos)	19.016.414	25.120.533
	<u>19.700.536</u>	<u>25.224.589</u>

El detalle por institución financiera es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2016

Préstamos bancarios y líneas de crédito

Entidad		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2016
Deudora	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		de 1 a 3 años	3-5 años	M\$
Ingevec S.A	76.457.080-4	Chile	Santander	97.036.000-K	Chile	CLP	Semestral	6,54%	6,54%	Pagaré	640.727		640.727
Totales												640.727	

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

Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2016
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		de 1 a 3 años	3-5 años	M\$
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	3,10%	3,10%	Pagaré	43.395	-	43.395
Total obligaciones por leasing												43.395	

Obligaciones con el público Bonos

N° Inscripción o identificación	Series	Unidad de reajuste	Valor nominal	Valor contable		Vencimiento pagaré o bono	Tasa de interés contrato %	Tasa de interés %	Periodicidad		Colocación en Chile o extranjero	Empresa emisora	País emisora	Garantizada
				31.12.2016	31.12.2015				Pago intereses	Pago amortización				
751	Serie A	UF	-	19.016.414	25.120.533	10-04-2022	6,3%	6,3%	Semestral	Semestral	Chile	Ingevec S.A.	Chile	-
Total			-	19.016.414	25.120.533									

Al 31 de diciembre de 2015

Obligaciones por leasing

Entidad deudora		País	Institución financiera		País	Moneda	Amortización capital	Tasa		Garantía	Plazo de vencimiento		31.12.2015
Nombre	Rut		Nombre	Rut				Nominal	Efectiva		de 1 a 3 años	3-5 años	M\$
Maq. y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	Corpbanca	97.023.000-9	Chile	UF	Mensual	3,10%	3,10%	Pagaré	104.056	-	104.056
Total obligaciones por leasing												104.056	

Obligaciones con el público Bonos

N° Inscripción o identificación	Series	Unidad de reajuste	Valor nominal	Valor contable		Vencimiento pagaré o bono	Tasa de interés contrato %	Tasa de interés %	Periodicidad		Colocación en Chile o extranjero	Empresa emisora	País emisora	Garantizada	
				31.12.2015	31.12.2014				Pago intereses	Pago amortización					
				M\$	M\$										
751	Serie A	UF	-	25.120.533	24.015.417	10-04-2022	6,3%	6,3%	Semestral	Semestral	Chile	Ingevec S.A.	Chile	-	
Total				-	25.120.533	24.015.417									

18. Operaciones de factoring

A continuación se resumen los documentos factorizados :

Documentos factorizados con responsabilidad

Al 31 de diciembre de 2016 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes recibidos	Importes pagados	Acumulado 01.01.16 al 31.12.16
Factura				-
Total	-	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2015 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes recibidos	Importes pagados	Acumulado 01.01.15 al 31.12.15
Factura	10	8.137.683	8.137.683	8.137.683
Total	10	8.137.683	8.137.683	8.137.683

Documentos factorizados sin responsabilidad

Al 31 de diciembre de 2016 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes recibidos	Importes pagados	Acumulado 01.01.16 al 31.12.16
Factura	17	24.129.984	22.517.406	24.129.984
Escrituras	8	3.838.783	7.537.339	3.838.783
Total	25	27.968.767	30.054.745	27.968.767

Al 31 de diciembre de 2015 en M\$

Documentos	N° de Operaciones	Importes recibidos	Importes pagados	Acumulado 01.01.15 al 31.12.15
Factura	52	32.563.272	31.474.100	32.563.272
Escrituras	6	5.450.688	3.071.222	5.450.688
Total	69	38.013.960	34.545.322	38.013.960

Documentos	Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
	M\$	M\$
Factura	6.334.184	4.725.192
Escrituras	388.871	4.087.427
Total	6.723.055	8.812.619

Se entienden por importes pagados a la cuantía de montos pagados al factoring en que el mandante pagó 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. En el caso de las escrituras los importes recibidos rebajan la cuenta "clientes".

19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes

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

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2016			
Proveedores	10.499.757	341.725	10.841.482
Recepciones por facturar	4.036.360	-	4.036.360
Retenciones	619.114	19.413	638.527
Impuestos	156.865	-	156.865
Otras cuentas por pagar	-	6.592	6.592
Retenciones subcontratistas	4.748.697	-	4.748.697
Anticipo a subcontratistas	(4.132.971)	-	(4.132.971)
Total cuentas por pagar	15.927.822	367.730	16.295.552

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2015			
Proveedores	10.699.017	506.265	11.205.282
Recepciones por facturar	2.418.879	-	2.418.879
Retenciones	722.521	19.844	742.365
Impuestos	99.691	24.625	124.316
Retenciones subcontratistas	3.336.666	-	3.336.666
Anticipo a subcontratistas	(4.407.464)	-	(4.407.464)
Total cuentas por pagar	12.869.310	550.734	13.420.044

Al 31 de diciembre de 2016

Detalle de proveedores con pagos al día

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$	Promedio pago
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y mas		
Materiales y equipos	5.241.826	445.581	1.878.697	359.952	624.616	-	8.550.672	90
Servicios	963.742	60.927	521.402	-	-	-	1.546.071	90
Otros	62.039	-	-	-	-	-	62.039	30
Total M\$	6.267.607	506.508	2.400.099	359.952	624.616	-	10.158.782	

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	510.741	35.815	8.880	921	14.564	-	570.921
Servicios	87.793	13.431	3.947	1.108	5.500	-	111.779
Total M\$	598.534	49.246	12.827	2.029	20.064	-	682.700

Al 31 de diciembre de 2015

Detalle de Proveedores con pagos al día

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago						Total M\$	Promedio pago
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y mas		
Materiales y equipos	2.828.985	1.572.603	4.107.198	-	251.800	-	8.760.586	90
Servicios	991.756	337.652	720.328	48.339	-	-	2.098.075	90
Otros	117.551	-	-	-	-	-	117.551	30
Total M\$	3.938.292	1.910.255	4.827.526	48.339	251.800	-	10.976.212	

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	23.972	10.985	8.274	6.904	17.919	13.581	81.635
Servicios	22.226	44.567	11.626	17.976	17.180	33.860	147.435
Total M\$	46.198	55.552	19.900	24.880	35.099	47.441	229.070

20. Provisiones

20.1 Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	699.055	665.411
Total	699.055	665.411

20.2 Otras provisiones, corrientes

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Provisión gastos cierre obras	205.512	317.726
Provisión post venta obras	356.562	333.803
Provisión de patrimonio negativo	-	136.769
Otras provisiones	-	367.390
Total	562.074	1.155.688

Movimientos de provisiones

Movimientos año 2015	Provisión de	Otras provisiones				Total
	Vacaciones	Gastos Cierre Obras	Post Venta Obras	Provision Patrimonio	Otras provisiones	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2015	644.897	925.366	329.755	688.430	11.879	1.955.430
Agregados	345.872	2.092.128	7.274	-	367.390	2.466.792
Disminuciones	(325.358)	(2.699.768)	(3.226)	(551.661)	(11.879)	(3.266.534)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	665.411	317.726	333.803	136.769	367.390	1.155.688

Movimientos año 2016	Provisión de	Otras provisiones				Total
	Vacaciones	Gastos Cierre Obras	Post Venta Obras	Provision Patrimonio	Otras provisiones	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01 de enero de 2016	665.411	317.726	333.803	136.769	367.390	1.155.688
Agregados	296.538	4.614.831	22.759	34.447	-	4.672.037
Disminuciones	(262.894)	(4.727.045)	-	(171.216)	(367.390)	(5.265.651)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	699.055	205.512	356.562	-	-	562.074

20.3 Otras provisiones no corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 las provisiones de patrimonio negativo existentes se presentan en provisiones corrientes.

21. Otros pasivos no financieros corrientes

Corresponden a ingresos percibidos en forma anticipada:

El detalle de los anticipos es el siguiente:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Anticipo de clientes por obras en ejecución	4.062.111	3.936.276
Anticipos de clientes inmobiliarios	61.393	1.548.348
Dividendos por pagar no controladores	<u>306.855</u>	<u>269.081</u>
Total	<u>4.430.359</u>	<u>5.753.705</u>

El movimiento de los ingresos percibidos anticipadamente al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Movimientos de anticipos

	M\$
Saldo inicial anticipos (01.01.2015)	3.097.612
Movimientos netos del período	<u>2.656.093</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>5.753.705</u>
Movimientos netos del período	<u>(1.323.346)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>4.430.359</u>

22. Patrimonio neto

a) Capital suscrito y pagado:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital suscrito y pagado de Ingevec S.A. asciende a M\$23.417.195 y está representado por 890.000.000 de acciones autorizadas sin valor nominal.

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.

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

Con fecha 09 de enero de 2013 el Directorio de la Sociedad ha destinado 8.947.372 acciones de un total de 10.000.000 de acciones reservadas, como parte del plan de compensaciones de ejecutivos de la sociedad y sus filiales.

A la fecha de estos estados financieros no fue ejercida la opción de compra de las acciones.

Ingevec S.A. no posee acciones propias en su cartera, como tampoco sus subsidiarias y asociadas.

d) Reconciliación del número de acciones en circulación

Número de acciones en circulación al comienzo del período	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 período	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:

Conceptos	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Superávit de revaluación	-	-
Reserva de diferencias de cambio en conversiones	(34.785)	-
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos	77.344	77.344
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	(13.935)	(13.925)
Total reservas	28.624	63.419

g) Resultados acumulados

Conceptos	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo inicial 01.01.2016 y 01.01.2015	3.202.888	879.916
Dividendos pagados	(331.857)	-
Resultado del ejercicio	3.569.275	3.318.532
Provisión de dividendos	(1.135.581)	(995.560)
Efecto Impuesto diferidos	-	-
Total resultados acumulados	5.304.725	3.202.888

h) 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.

i) Distribución de accionistas:

Al 31 de diciembre de 2016, 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 92,90%

Nombre/ Razón social	Cantidad de acciones	% de propiedad
Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	179.433.000	20,16%
Inversiones Los Cipreces Ltda.	179.433.000	20,16%
Asesorías e Inversiones Isasa Ltda.	177.933.000	19,99%
Inversiones Megeve Dos Ltda.	88.144.328	9,90%
Compass Small Cap Chile Fondo De Inversión	79.173.183	8,90%
Asesorías En Inversiones La Aurora Ltda.	29.610.000	3,33%
Asesorías en Inversiones Desarrollos del Maipo Ltda.	27.631.989	3,10%
Inversiones y Asesorías Génesis Ltda.	24.450.000	2,75%
Inversiones y Asesorías Projecta Ltda.	23.241.206	2,61%
Asesorías en Inversiones Los Lirios Ltda.	17.766.000	2,00%
Otros inversionistas menores	63.184.294	7,10%
	890.000.000	100,00%

23. 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	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios facturados	165.287.806	138.572.792
Ingresos ordinarios según grado de avance	-	6.473.624
Total ingresos ordinarios	<u>165.287.806</u>	<u>145.046.416</u>
Margen bruto neto de ajustes de consolidación	<u>10.874.861</u>	<u>8.775.991</u>

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°20.2.

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°32.3.

b) Información a revelar según NIC 11

A continuación se señalan los contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en miles de pesos agrupados según porcentaje de participación en el monto total de los contratos.

Al 31 de diciembre de 2016

Clasificación	Contrato < 2%	Contrato > 2%	Total
	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	83.491.380	100.652.734	184.144.114
Costos en el contrato y ganancias reconocidas	83.491.380	100.652.734	184.144.114
Anticipos recibidos presentados en deudores comerciales (nota 7)	5.061.266	2.269.153	7.330.419
Anticipos recibidos presentados en otros pasivos no financieros (nota 21)	(680.209)	4.742.320	4.062.111
Saldo bruto adeudado por los clientes	11.071.719	4.159.688	15.231.406

Al 31 de diciembre 2015

Clasificación	Contrato < 2%	Contrato > 2%	Total
	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	64.326.602	106.313.188	170.639.790
Costos en el contrato y ganancias reconocidas	64.326.602	106.313.188	170.639.790
Anticipos recibidos presentados en deudores comerciales (nota 7)	2.663.254	1.798.260	4.461.514
Anticipos recibidos presentados en otros pasivos no financieros (nota 21)	1.450.967	2.485.309	3.936.276
Saldo bruto adeudado por los clientes	11.105.201	3.296.340	14.401.541

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

Segmentación	Cantidad de obras	
	31.12.2016	31.12.2015
Contrato menor al 2%	32	28
Contrato superior al 2%	20	22

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 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016

Entidad asociada	Nombre proyecto	Relación	Participación	Significancia
Constructora 3L S.A.	Edificio Saturnino	Consortio	50%	>2% total contratos
Constructora DLP Ltda.	Planta Alimentos Nestle	Consortio	50%	>2% total contratos
Constructora Inarco S.A.	Open Plaza Kennedy	Consortio	50%	>2% total contratos

Al 31 de diciembre 2015

Entidad asociada	Nombre proyecto	Relación	Participación	Significancia
Constructora Claro Vicuña Valenzuela S.A.	Fac. Universidad de Chile	Consortio	50%	>2% total contratos
Constructora 3L S.A.	Edificio Saturnino	Consortio	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 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016

Al 31 de diciembre de 2016 no existen proyectos superiores al 5% del monto total de contratos

Al 31 de diciembre 2015

Mandante	Contrato total M\$	Grado de avance %	Grado de avance M\$	Ingreso reconocido en resultado ejercicio
Inmobiliaria Pocuro Ingevec Ltda.	18.264.621	93,10%	17.004.362	8.704.716

Segmentación contratos

Al 31 de diciembre de 2016

Segmentación	Costos acumulados M\$	Resultados totales M\$
Mayor 2%	(88.374.484)	12.632.956
Menor 2%	(72.518.289)	11.517.659
Total general	(160.892.774)	24.150.615

Al 31 de diciembre 2015

Segmentación	Costos acumulados M\$	Resultados totales M\$
Mayor 2%	(97.225.462)	12.349.231
Menor 2%	(58.875.898)	7.362.990
Total general	(156.101.360)	19.712.221

24. Ingresos de actividades ordinarias

El detalle del rubro ingresos de actividades ordinarias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ingresos del ejercicio

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de contratos de construcción	165.287.806	145.046.416
Ingresos ordinarios de ventas inmobiliarias	13.246.012	10.990.739
Total	<u>178.533.818</u>	<u>156.037.155</u>

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.

25. Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de los gastos de depreciación y amortización reconocidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los cuales se presentan dentro de los gastos de administración y ventas y costos operacionales.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Depreciación	1.643.753	1.463.407
Amortización	24.487	22.885
Total	<u>1.668.240</u>	<u>1.486.292</u>

26. Costos y gastos del personal

El siguiente es el detalle de los costos y gastos del personal reconocidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los cuales se presentan dentro de los gastos de administración y ventas.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Sueldos y salarios	44.331.863	44.510.282
Total	<u>44.331.863</u>	<u>44.510.282</u>

27. Costos financieros

A continuación se presenta el detalle de los costos financieros en los que se ha incurrido para el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Préstamos bancarios y bono	1.493.028	1.081.579
Obligaciones en leasing	5.519	15.083
Factoring	165.896	631.253
Costos por otros conceptos	46.690	505
Total	1.711.133	1.728.420

28. Resultados por impuestos a las ganancias

El 29 septiembre de 2014, fue promulgada la Ley de Reforma Tributaria, la cual entre otros aspectos, define el régimen tributario por defecto que le aplica a la sociedad, la tasa de impuesto de primera categoría que por defecto se aplicarán en forma gradual a las empresas entre 2014 y 2018 y permite que las sociedades puedan además optar por uno de los dos regímenes tributarios establecidos como Atribuido o Parcialmente Integrado, quedando afectos a diferentes tasas de impuestos a partir del año 2017.

Cabe señalar que la tasa de impuesto que afectará al régimen atribuido será del 25%, y la misma aplicará para el año comercial 2017 y que la tasa que aplicará al régimen parcialmente integrado será del 27% pero la misma se aplicará para el año comercial 2018, ya que el año 2017 por el incremento progresivo señalado en la ley se aplicará un 25,5%.

Si en la evaluación del régimen tributario que le aplicará a la sociedad da como resultado que el régimen que tendrá es el parcialmente integrado, los efectos de los impuestos diferidos en consideración al plazo de reverso de las diferencias temporarias deberían reflejar como tope la tasa del 27%.

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 ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

	31.12.2016		31.12.2015	
Gasto por impuesto a las ganancias:	M\$		M\$	
Gasto (ingreso) por impuesto corriente	(810.960)		(151.997)	
Pago provisional por utilidades absorbidas	-		126.221	
Beneficio (Gasto) por impuesto relativo a la creación y reversión de diferencias temporarias	556.301		(430.026)	
Otro (Gasto/Ingreso)	<u>(222.222)</u>		<u>223.929</u>	
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	<u>(476.881)</u>		<u>(231.873)</u>	
	31.12.2016		31.12.2015	
	%	M\$	%	M\$
Ganancia del período		3.569.275		3.318.532
Total gasto por impuesto		<u>(476.881)</u>		<u>(231.873)</u>
Ganancia antes de impuesto		4.046.156		3.550.405
Impuesto a la renta % sobre resultado financiero	24,0%	(971.078)	22,5%	(798.841)
Efecto impositivo de ingresos no imponibles	-29%	1.176.685	-17%	673.410
Efecto impositivo de gastos no deducibles/(agregados)	16,9%	<u>(682.488)</u>	2,6%	<u>(106.441)</u>
Ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	11,79%	<u>(476.881)</u>	-6,5%	<u>(231.873)</u>

29. 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.

b) Inmobiliario: Abarca el desarrollo de proyectos inmobiliarios y los activos y pasivos de la Sociedad matriz Ingevec S.A.

Estados de situación financiera

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2016			
Efectivo y equivalente al efectivo	7.563.294	1.729.412	9.292.706
Deudores comerciales y otras cuentas	16.121.432	1.943.529	18.064.961
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6.929.579	746.841	7.676.420
Inventarios	1.304.905	2.329.245	3.634.150
Activos por impuestos, corrientes	337.842	489.371	827.213
Otros activos corrientes	-	692.982	692.982
Total activos corrientes	32.257.052	7.931.380	40.188.432
Inversiones contabilizadas utilizando el método participación	124.412	15.518.090	15.642.502
Plusvalía	-	1.493.665	1.493.665
Propiedad, planta y equipo	2.736.554	13.075	2.749.629
Cuentas por cobrar a EERR, no corriente	-	13.053.006	13.053.006
Otros activos no corrientes	1.418.925	223.423	1.642.348
Total activos no corrientes	4.279.891	30.301.259	34.581.150
Total activos	36.536.943	38.232.639	74.769.582
Otros pasivos financieros, corrientes	1.577.880	824.674	2.402.554
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	15.927.822	367.730	16.295.552
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1.096.364	832.533	1.928.897
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	637.689	61.366	699.055
Otras provisiones, corrientes	562.074	-	562.074
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.062.111	368.248	4.430.359
Total pasivo corriente	23.863.940	2.454.551	26.318.491
Otros pasivos financieros, no corrientes	11.318.101	8.382.435	19.700.536
Otros pasivos no corrientes	-	-	-
Total pasivos no corrientes	11.318.101	8.382.435	19.700.536
Total pasivos	35.182.042	10.836.985	46.019.027

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2015:			
Efectivo y equivalente al efectivo	8.657.560	2.918.315	11.575.875
Deudores comerciales y otras cuentas	16.096.711	2.261.774	18.358.485
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.349.923	1.013.236	3.363.159
Inventarios	823.473	10.251.764	11.075.237
Activos por impuestos, corrientes	1.965.248	366.796	2.332.044
Otros activos corrientes	-	2.516.317	2.516.317
Total activos corrientes	29.892.915	19.328.202	49.221.117
Inversiones contabilizadas utilizando el método participación	23.275	14.380.975	14.404.250
Plusvalía	-	1.493.665	1.493.665
Propiedad, planta y equipo	3.014.478	9.999	3.024.477
Cuentas por cobrar a EERR, no corriente	-	7.796.320	7.796.320
Otros activos no corrientes	1.140.582	3.990	1.144.572
Total activos no corrientes	4.178.335	23.684.949	27.863.284
Total activos	34.071.250	43.013.151	77.084.401
Otros pasivos financieros, corrientes	413.975	1.878.083	2.292.058
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	12.869.310	550.734	13.420.044
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	940.910	730.550	1.671.460
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	603.278	62.133	665.411
Otras provisiones, corrientes	788.891	366.797	1.155.688
Otros pasivos no financieros, corrientes	3.936.276	1.817.429	5.753.705
Total pasivo corriente	19.552.640	5.405.726	24.958.366
Otros pasivos financieros, no corrientes	12.345.803	12.878.786	25.224.589
Otros pasivos no corrientes	217.933	-	217.933
Total pasivos no corrientes	12.563.736	12.878.786	25.442.522
Total Pasivos	32.116.376	18.284.512	50.400.888

Estado de resultados

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2016:			
Ingresos de actividades ordinarias	165.287.806	13.246.012	178.533.818
Costo de ventas	(154.412.945)	(12.522.718)	(166.935.663)
Ganancia bruta	10.874.861	723.294	11.598.155
Otros ingresos, por función	-	112.911	112.911
Gastos de administración y ventas	(6.988.064)	37.729	(6.950.335)
Otros gastos, por función	-	(15.272)	(15.272)
Ingresos financieros	92.954	471.278	564.232
Costos financieros	(1.296.882)	(414.251)	(1.711.133)
Participación en las ganancias (pérdida)	354.537	502.192	856.729
Resultados por unidades de reajuste	(491.129)	81.998	(409.131)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	2.546.279	1.499.877	4.046.156
Gasto por impuesto a las ganancias	(421.127)	(55.754)	(476.881)
Ganancia (pérdida) del período	2.125.151	1.444.124	3.569.275

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2015:			
Ingresos de actividades ordinarias	145.046.416	10.990.739	156.037.155
Costo de ventas	(136.270.425)	(10.217.323)	(146.487.748)
Ganancia bruta	8.775.991	773.416	9.549.407
Otros ingresos, por función	232	220	452
Gastos de administración y ventas	(5.167.005)	(1.052.657)	(6.219.662)
Otros gastos, por función	-	(237.891)	(237.891)
Ingresos financieros	21.025	304.671	325.696
Costos financieros	(1.227.586)	(500.834)	(1.728.420)
Participación en las ganancias (pérdida)	113.402	2.425.116	2.538.518
Resultados por unidades de reajuste	(611.000)	(66.695)	(677.695)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.905.059	1.645.346	3.550.405
Gasto por impuesto a las ganancias	(598.211)	366.338	(231.873)
Ganancia (pérdida) del período	1.306.848	2.011.684	3.318.532

Estados de flujo de efectivo

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2016:			
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	2.061.398	10.850.110	12.911.508
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(707.424)	(3.333.917)	(4.041.341)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(2.448.240)	(8.705.096)	(11.153.336)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	(1.094.266)	(1.188.903)	(2.283.169)
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período	8.657.560	2.918.315	11.575.875
Efectivo y equivalente al efectivo al 31.12.2016	7.563.294	1.729.412	9.292.706

	Segmentos		
	Construcción	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$
31.12.2015:			
Flujo de efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de la operación	1.770.664	3.801.462	5.572.126
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1.418.367)	1.299.069	(119.298)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	1.572.883	(5.406.729)	(3.833.846)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo	1.925.180	(306.198)	1.618.982
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del período	6.732.380	3.224.513	9.956.893
Efectivo y equivalente al efectivo al 31.12.2015	8.657.560	2.918.315	11.575.875

Información por especialidad segmento ingeniería y construcción

Ingresos ordinarios		
Áreas de negocios	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Montaje industrial	-	-
Edificación y obras civiles	165.287.806	145.046.416
Otras especialidades	-	-
Proyectos internacionales	-	-
TOTAL	165.287.806	145.046.416

30. Restricciones

Los contratos de créditos, suscritos por Ingevec S.A., con distintas instituciones financieras estipulan ciertas cláusulas tanto de restricción a la gestión como de cumplimiento de indicadores financieros, los que deben ser medidos trimestralmente con las cifras contenidas en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A. y filiales.

A continuación se presentan, al 31 de diciembre de 2016, las obligaciones, limitaciones y prohibiciones respecto de la colocación del bono, para lo cual la sociedad debe cumplir lo siguiente:

a) Información:

i) Enviar al representante de los tenedores de bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la SVS, copia de los estados financieros trimestrales y anuales consolidados, y toda otra información pública, no reservada, que debe enviar a dicha institución.

ii) Enviar al representante de los tenedores de bonos copia de los informes de clasificación de riesgo de la emisión, en un plazo máximo de diez días hábiles bancarios después de recibidos de sus clasificadores privados.

iii) Enviar al representante de los tenedores de bonos, conjuntamente con la información señalada en el literal /i/ anterior, los antecedentes que permitan verificar el cumplimiento de los indicadores financieros señalados en las letras (c) y (d) siguientes. Se deberá incluir un detalle con el cálculo de las respectivas razones.

iv) Dar aviso al representante de los tenedores de bonos de cualquier evento de incumplimiento de los señalados en la cláusula undécima del contrato de emisión, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a su conocimiento.

b) Patrimonio Mínimo Ingevec S.A.: Mantener, en sus estados financieros trimestrales, un Patrimonio Neto Total del Emisor mayor o igual a ochocientos mil Unidades de Fomento (U.F. 800.000)

Esto es el resultado de las siguientes cuentas: "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" más "Participaciones no controladoras" de los Estados Financieros consolidados del Emisor.

c) Patrimonio Mínimo Inmobiliaria Ingevec S.A.: Mantener un Patrimonio Neto Total de Inmobiliaria Ingevec S.A. mayor o igual a ochocientos mil Unidades de Fomento (U.F. 800.000)

Esto es el resultado de las siguientes cuentas: "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" más "Participaciones no controladoras" ambas de Inmobiliaria Ingevec S.A., incluidas en la nota denominada "Restricciones Financieras".

d) Nivel de Endeudamiento Financiero: Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Nivel de Endeudamiento Financiero menor o igual a cero coma cinco veces, medido sobre cifras de sus Estados Financieros consolidados.

Nivel de Endeudamiento Financiero significará la razón entre (i) el resultado de Obligaciones Financieras menos Obligaciones Financieras Relacionadas a Bonos y (ii) Patrimonio Neto Total.

Donde **Obligaciones Financieras** significará el resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Otros Pasivos Financieros, Corrientes" y "Otros Pasivos Financieros, No Corrientes", incluidas en la nota denominada "Otros Pasivos Financieros", o aquella nota que en el futuro la reemplace, de los Estados Financieros. Al resultado anterior, deberá adicionarse todo aval o fianza solidaria que otorgue el Emisor o sus Filiales para caucionar obligaciones de terceros, excluyendo de este cálculo aquellas que sean otorgadas para caucionar obligaciones del Emisor, sus Filiales y/o Coligadas especificadas en la sección "Otros Compromisos" de la nota de los Estados Financieros denominada "Contingencias, Juicios y Compromisos", o aquella nota que en el futuro la reemplace.

Mientras que **Obligaciones Financieras Relacionadas a Bonos** significará el resultado de la sumatoria de las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Obligaciones con el Público (Bonos)" incluida en la sección denominada "Otros Pasivos Financieros, Corrientes" y la cuenta "Obligaciones con el Público (Bonos)" incluida en la sección denominada "Otros Pasivos Financieros, No Corrientes", ambas incluidas en la nota denominada "Otros Pasivos Financieros", o aquella nota que en el futuro la reemplace, de los Estados Financieros.

e) Endeudamiento Financiero Neto Sin Incorporar la Deuda Relacionada a Bonos: Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Endeudamiento Financiero Neto Sin Incorporar la Deuda Relacionada a Bonos menor o igual a setecientos mil Unidades de Fomento, medido sobre cifras de sus Estados Financieros consolidados (U.F. 700.000).

Caja corresponde al resultado de las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Efectivo y Equivalentes al Efectivo" más "Otros Activos Financieros Corrientes".

f) Endeudamiento Financiero Individual Inmobiliaria Ingevec S.A.: Mantener un Endeudamiento Financiero Individual de Inmobiliaria Ingevec S.A. menor o igual a doscientas mil Unidades de Fomento (U.F. 200.000). Se incluye dentro de este monto los avales entregados a otras deudas.

Esto es el resultado de la sumatoria de las cuentas "Otros Pasivos Financieros, Corrientes" de Inmobiliaria Ingevec S.A. y "Otros Pasivos, No Corrientes" de Inmobiliaria Ingevec S.A., ambas incluidas en la nota de los Estados Financieros denominada "Otros Pasivos Financieros", o aquella nota que en el futuro la reemplace. Al resultado anterior, deberá adicionarse todo aval o fianza solidaria que Inmobiliaria Ingevec S.A. otorgue directamente para caucionar obligaciones de terceros, excluyendo de este cálculo aquellas que sean otorgadas para caucionar obligaciones del Emisor, sus Filiales y/o Coligadas, especificadas en la sección "Otros Compromisos" de la nota de los Estados Financieros denominada "Contingencias, Juicios y Compromisos", o aquella nota que en el futuro la reemplace.

g) Nuevas Colocaciones de Bonos: No efectuar nuevas colocaciones de bonos, a menos que se trate de una nueva colocación de bonos que tenga por objeto financiar el rescate anticipado en forma total de los Bonos que se encuentren en circulación.

h) Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor y Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios: Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales Cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor que, sumado al Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios, no sea superior a un veinte por ciento (20%) del Endeudamiento Financiero Neto.

Esto corresponde al resultado de Obligaciones Financieras Atribuibles a Filiales Cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor menos Caja de Filiales Cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor; este resultado antes descrito debe ser "sumado" a los saldos vigentes de las Obligaciones Financieras del Emisor contraídas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, entendiéndose por tales 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 los correspondientes garantías que están asociadas a las mismas, las que se encuentran especificadas en la sección "Préstamos Bancarios" bajo la columna "Amortización Capital" con el nombre de "Escrituración y Alzamiento" en la nota denominada "Otros Pasivos Financieros", de los Estados Financieros.

i) Enajenación de activos esenciales: Mantener la propiedad de los activos esenciales.

Se entenderá que tiene la calidad de activos esenciales para el emisor la participación accionaria controladora en las sociedades "Constructora Ingevec S.A.", e "Inmobiliaria Ingevec S.A.".

j) Prohibición de constituir prendas: No gravar, enajenar, prometer gravar o enajenar, disponer, constituir garantías reales o cualquier carga, gravamen, prohibición o derechos en favor de terceros, ni impedimento o restricción que pudiere afectar o embarazar el libre uso, goce o disposición de las acciones de cualquier Filial Importante o celebrar acto o contrato alguno que pueda afectar las acciones de cualquier Filial Importante, sin el consentimiento previo y por escrito del Representante de los Tenedores de Bonos.

k) Operaciones con partes relacionadas: No efectuar operaciones con partes relacionadas del emisor en condiciones distintas a aquellas que prevalezcan en el mercado al tiempo de su aprobación, según lo dispuesto en el título XVI de la ley de sociedades anónimas. El representante de los tenedores de bonos podrá solicitar en este caso al emisor la información acerca de operaciones celebradas con partes relacionadas. En caso de existir conflicto en relación con esta materia, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designe en conformidad a la cláusula décimo quinta del contrato de emisión. Para todos los efectos se entenderá por “operaciones con partes relacionadas” a las definidas como tales en el artículo 146 de la ley de sociedades anónimas.

l) Seguros: Mantener seguros que protejan los activos fijos del emisor y sus filiales importantes de acuerdo a las prácticas usuales de la industria donde operan el emisor y sus filiales importantes, según sea el caso, en la medida que tales seguros se encuentren usualmente disponibles en el mercado de seguros.

m) Sistemas de contabilidad y auditoría: Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS y las instrucciones de la SVS, y efectuar las provisiones que surjan de contingencias adversas que, a juicio de la administración y los auditores externos del emisor, deban ser reflejadas en los estados financieros de éste y/o en el de sus Filiales. El emisor velará porque sus filiales Importantes se ajusten a lo establecido en este número. Además, deberá contratar y mantener a alguna empresa de auditoría externa independiente de reconocido prestigio para el examen y análisis de los estados financieros del emisor y de sus filiales importantes, respecto de los cuales tal o tales empresas de auditoría externa deberán emitir una opinión respecto de los estados financieros al 31 de diciembre de cada año.

n) Uso de Fondos: Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el contrato de emisión y en sus escrituras complementarias.

ñ) Inscripción en el Registro de Valores: Mantener, en forma continua e ininterrumpida, la inscripción del Emisor en el Registro de Valores de la SVS.

o) Clasificación de Riesgo: Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, al menos 2 clasificadoras de riesgo inscritas en la SVS que efectúen la clasificación de los bonos, de conformidad a lo requerido por la SVS. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos clasificaciones en forma continua e ininterrumpida.

p) Cuenta de reserva de servicio a la deuda: La Sociedad deberá abrir y mantener una cuenta especial interna (“contable” o “de orden”) por cada serie de bonos que sean colocados cargo a la línea, denominada en pesos, registrada en la contabilidad del banco comisión de confianza y administrada por éste en comisión de confianza. Dicha cuenta será dotada con un monto que no podrá ser inferior al monto equivalente en unidades de fomento a un 10% del capital nominal de los bonos de cada serie colocada. Estos fondos deben estar disponibles en la cuenta mencionada, con al menos 4 días hábiles bancarios de anticipación, con el propósito de cubrir el servicio a la deuda en caso que el Emisor no cumpla la condición de pago estipulada contractualmente. En tal caso, los fondos deberán ser restituidos con un plazo de 12 meses.

31. Cumplimiento de restricciones financieras

A continuación se detalla el cumplimiento de las restricciones financieras señaladas anteriormente, en los puntos donde corresponda.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2016</u>
	UF	M\$
b) Patrimonio mínimo exigido mayor a UF 800.000	<u>1.091.186</u>	<u>28.750.555</u>

Resumen estado de situación Inmobiliaria Ingevec S.A.

	<u>31.12.2016</u>
	M\$
Activos Corrientes	10.990.905
Activos No Corrientes	28.646.239
Pasivos Corrientes	982.046
Pasivos No Corrientes	<u>6.997.508</u>
Patrimonio	31.657.590

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2016</u>
	UF	M\$
c) Patrimonio mínimo exigido en Inmobiliaria Ingevec S.A. mayor o igual a UF 800.000	<u>1.201.519</u>	<u>31.657.590</u>

Respecto a las restricciones señaladas en las letras d), e), f) y h) anteriores, a continuación se presenta un desglose de las distintas partidas asociadas al cálculo de éstas, mientras que los resultados de los cálculos se destacan en la parte final.

	<u>31.12.2016</u>
	M\$
(1) Endeudamiento financiero del emisor atribuible a proyectos inmobiliarios	<u>-</u>
(2) Obligaciones financieras atribuibles a filiales cuyos estados financieros se consolidan con los del emisor	106.919
(3) Caja de filiales cuyos estados financieros se consolidan con los del emisor	6.508.764
(4) Endeudamiento financiero neto atribuible a filiales cuyos estados financieros se consolidan con los del emisor (2) - (3)	<u>(6.401.845)</u>
(5) Endeudamiento financiero neto atribuible a filiales cuyos estados financieros se consolidan con los del emisor y endeudamiento financiero del emisor atribuible a proyectos inmobiliarios (1) + (4)	<u>(6.401.845)</u>
(6) Otros pasivos financieros, corrientes	2.402.554
(7) Otros pasivos financieros, no corrientes	19.700.536
(8) Aval o fianza solidaria que otorgue el emisor o sus filiales para caucionar obligaciones de terceros	-

(9) Obligaciones financieras (6) + (7) + (8)		22.103.090
(10) Efectivo y equivalentes al efectivo		9.292.706
(11) Otros activos financieros corrientes		-
(12) Caja (10) + (11)		<u>9.292.706</u>
(13) Obligaciones financieras netas (9) - (12)		<u>12.810.384</u>
(14) Obligaciones financieras relacionadas a bonos		<u>20.887.272</u>
	<u>Condición</u>	<u>31.12.2016</u>
		M\$
d) Nivel de Endeudamiento Financiero [(9) - (14)] / (b)	<u>≤ 0,50</u>	<u>0,04</u>
e) Endeudamiento Financiero Neto Sin Incorporar la Deuda Relacionada a Bonos [(9) - (14) - (12)] * 1000 / UF	<u>UF</u> <u>≤ 700.000</u>	<u>UF</u> <u>(306.547)</u>
f) Endeudamiento Financiero Individual Inmobiliaria Ingevec S.A. menor o igual a UF 200.000 (se incluye dentro de este monto los avales entregados a otras deudas)	<u>≤ 200.000</u>	<u>0</u>
	Monto BINGE-A Colocado vigente	Monto Colocado vigente
g) No efectuar nuevas colocaciones de bonos	<u>UF</u> <u>792.747</u>	<u>UF</u> <u>792.747</u>
h) Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor y Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios (5) / (13)	<u>< 20,00%</u>	<u>-49,97%</u>

La información de las restricciones financieras presentadas han sido determinadas según las nuevas condiciones, las cuales se encuentran en proceso de aprobación por parte de la SVS.

32. Contingencias, juicios y compromisos

32.1 Juicios civiles y arbitrales con mandantes

En los juicios civiles y arbitrales con mandantes la proporción esperada de recuperación se encuentra activada dentro de los conceptos "estados de pago por emitir y en preparación" y "retenciones" que se incluyen en la nota nº 7 "deudores comerciales y otras cuentas por cobrar". Dicha proporción es determinada de acuerdo a los antecedentes de cada caso en conjunto con la opinión de nuestros asesores legales y técnicos.

1. Constructora Ingevec S.A. con Banco del Estado de Chile

- a. Materia: Cumplimiento de Contrato e Indemnización de Perjuicios Contrato Construcción Facultad Química y Farmacia Universidad de Chile
- b. Tribunal: Corte de Apelaciones de Santiago.
- c. Rol: C-025365
- d. Cuantía: UF 44.775,77

2. Constructora Ingevec S.A. con Fisco de Chile.

- a. Materia: Demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato en juicio de hacienda, relativo a sobrecostos y otros perjuicios derivados de la construcción del Teatro Regional de Rancagua.
- b. Tribunal: 2° Juzgado Civil de Rancagua.
- c. Rol: C 15.344-2015.
- d. Cuantía: M\$ 1.984.222, más reajustes, intereses moratorios y costas.

32.2 Otros juicios

Al 31 de diciembre de 2016 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.

32.2.1 Otros juicios arbitrales

- 1. Constructora Ingevec S.A. con RSA Seguros Chile S.A.**
 - a. Materia: Demanda Civil de Incumplimiento de Contrato.
 - b. Tribunal: Sr. Juez Arbitro José Tomás Guzmán Salcedo.
 - c. Rol: No informado.
 - d. Cuantía: UF 13.836,66 más intereses y costas de la causa.

- 2. Constructora Ingevec S.A. con RSA Seguros Chile S.A.**
 - a. Materia: Demanda Civil de Incumplimiento de Contrato.
 - b. Tribunal: Sr. Arbitro Alberto Pulido
 - c. Rol: No informado.
 - d. Cuantía: UF 32.355,78 más intereses y costas de la causa.

- 3. Luis Guerrero Araya Ingenieria EIRL con Constructora Ingevec S.A.**
 - a. Materia: Indemnización de Perjuicios.
 - b. Tribunal: Sr. Arbitro Alberto Pulido
 - c. Rol: 2707-16
 - d. Cuantía: M\$ 200.000.

32.2.2 Otros juicios civiles

1. Leighton y Otros con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Juicio Ordinario de Indemnización de Perjuicios sufrido en proyecto Edificio de Oficinas San Andres, Concepción.
- b. Tribunal: Corte de Apelaciones de Concepción
- c. Rol: 0-002722
- d. Cuantía: UF 40.000

2. Acevedo y otro con Alcance S.A. y otro.

- a. Materia: Demanda de Indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
- b. Tribunal: 26º Juzgado Civil de Santiago
- c. Rol: 8747-2016
- d. Cuantía: M\$ 391.435.

3. Halty y otro con Alcance S.A. y otro.

- a. Materia: Demanda de Indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual
- b. Tribunal: 13º Juzgado Civil de Santiago
- c. Rol: 13981-2016
- d. Cuantía: M\$ 190.239.

4. Poley Chile S.A. y Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Demanda de cobro de pesos y Demanda reconvenional de Indemnización de Perjuicios
- b. Tribunal: 13º Juzgado Civil de Santiago
- c. Rol: 16200-2016
- d. Cuantía: M\$ 350.166, mas intereses y costas (Cobro de pesos); M\$ 764.491 (indemnización)

32.2.3 Juicios laborales

a) Trabajadores Propios

1. Perez, Annais con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido Injustificado, Lucro Cesante y Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: 2º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- c. RIT: M-2.906-2016.
- d. Cuantía: M\$ 1.825, más reajustes, intereses y costas

2. Perez, Raul con Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Tutela de derechos, Despido Injustificado y Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: 1º Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- c. RIT: T-1.187-2016.
- d. Cuantía: M\$ 20.354, más reajustes, intereses y costas

b) Trabajadores de empresas contratistas y subcontratistas**1. Neira, Manuel con Gavino Herrera y Otras**

- a. Materia: Nulidad, Despido injustificado y Cobro de prestaciones.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso.
- c. RIT: M-756-2016.
- d. Cuantía: M\$ 957, más reajustes, intereses y costas.

2. Carvajal, Sergio con Gavino Herrera y Otras.

- a. Materia: Despido Injustificado y Cobro de prestaciones.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso
- c. RIT: M-750-2016.
- d. Cuantía: M\$ 1.243 más intereses, reajustes y costas.

3. Herrera, Jimmy con Adolfo Damian Roque y Constructora Ingevec S.A.

- a. Materia: Despido Injustificado, nulidad y cobro de prestaciones.
- b. Tribunal: 2ª Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- c. RIT: O-2699-2015.
- d. Cuantía: M\$ 2.695, más reajustes, intereses y costas.

4. Castillo, Mario con Constructora Ingevec y Otra

- a. Materia: Despido injustificado y cobro de prestaciones.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras del Trabajo de Antofagasta
- c. RIT: M-652-2016
- d. Cuantía: M\$ 1.042, más reajustes, intereses y costas.

5. Muñoz, Domingo con Constructora Action S.A. y Otras

- a. Materia: Despido Injustificado, Lucro Cesante, Nulidad y Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: 2º Juzgado de Letras de Trabajo de Santiago
- c. RIT: O-6.647-2016
- d. Cuantía: M\$ 5.646, más reajustes, intereses y costas.

6. Hurtado, Julio y Otros con Vinicio, Marcos y Otras

- a. Materia: Despido Injustificado, Nulidad y Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: 2º Juzgado de Letras de Trabajo de Santiago
- c. RIT: O-5.772-2016
- d. Cuantía: M\$ 5.250, más reajustes, intereses y costas

7. Marquez, Elias con Constructora Bryro y Otra

- a. Materia: Despido Injustificado, Lucro Cesante y Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras de Colina
- c. RIT: M-94-2016
- d. Cuantía: M\$ 1.460, más reajustes, intereses y costas.

8. Toro, Guillermo con Rodrigo Iturra Lagos y Otra

- a. Materia: Tutela por Vulneración de derechos. Despido Injustificado, Lucro Cesante y Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras de Iquique
- c. RIT: T-158-2016

9. Garrido, Leal con Constructora Ingevec S.A.y Otra

- a. Materia: Cobro de Prestaciones.
- b. Tribunal: Juzgado de Letras de Trabajo de Calama
- c. RIT: O-200-2016
- d. Cuantía: M\$ 140, más reajustes, intereses y costas.

32.3 Garantías

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:

32.3.1 Garantías otorgadas

- Constructora Ingevec

Boletas de garantía	31.12.2016
Entidad financiera	M\$
Bbva	6.061.108
Bice	616.862
Consortio	6.259.963
Itau-Corpbanca	3.372.934
Chile	10.843.798
Estado	7.484.414
Santander	8.781.130
Scotiabank	6.161.063
Security	370.947
Total	49.952.219

Póliza de seguro garantía	31.12.2016
Entidad aseguradora	M\$
Cesce Chile	2.598.191
Chilena Consolidada	5.971.502
HDI Seguros	2.515.327
Mapfre Seguros	7.468.065
Total	18.553.085

Certificado de Fianza	31.12.2016
Entidad aseguradora	M\$
First Aval	1.843.658
Total	1.843.658

32.3.2 Garantías otorgadas mediante hipotecas

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:

Inmobiliaria Chillan Dos SpA

Proyecto Chillán - CorpBanca

Inmobiliaria Inicia Curicó SpA

Proyecto Curicó - Santander

32.3.3 Garantías recibidas

- **Constructora Ingevec S.A.**

La Sociedad ha recibido boletas y/o letras en garantía vigentes al 31 de diciembre de 2016 por un monto de M\$ 5.493.766 (M\$7.733.150 en diciembre de 2015) para garantizar anticipos de obras en ejecución y otros.

32.4 Otros compromisos

De acuerdo a sesión extraordinaria de directorio de Ingevec S.A. del 6 de enero de 2016, ha autorizado su constitución como aval, fiador y codeudor solidario de obligaciones asumidas por Constructora Ingevec S.A., para la emisión de boletas de garantía que se suscribirán con el Banco de Chile por un monto de UF 150.000 para proyecto denominado "Raul Labbe".

De acuerdo a sesión extraordinaria de directorio de Ingevec S.A. del 28 de junio de 2016, ha autorizado su constitución como aval, fiador y codeudor solidario de obligaciones asumidas por Constructora Ingevec S.A., para la emisión de boletas de garantía que se suscribirán con el Banco de Chile por un monto de M\$ 3.300.000 para proyecto denominado "Villa Militar del Este".

De acuerdo a sesión especial de directorio de Constructora Ingevec S.A. del 12 de julio de 2016, se ha autorizado como aval sobre línea de crédito por UF 52.602 de Empresa Constructora DLP Ingevec Ltda. , para la emisión de boletas de garantía que se suscribirán con el Banco de Chile para proyecto "Planta Nestlé Teno".

33. Multas y sanciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no ha tenido multas ni sanciones de organismos reguladores.

34. Medio ambiente

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

35. Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2017 y la fecha de aprobación de estos Estados Financieros (01 de marzo de 2017) no existen hechos posteriores que afecten significativamente los mismos.

INGEVEC S.A.

Informe Requerido por la Norma de Carácter General N°30
de la Superintendencia de Valores y Seguros

Constructora Ingevec S.A. y Filiales

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Resultados por Función

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Método Directo

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Ingevec S.A.:

Como auditores externos de Ingevec S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sobre los que informamos con fecha 1 de marzo de 2017. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General N°30 (NCG N°30) (texto refundido y actualizado a la fecha) de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), en su Sección II - I, A.4.2, de la afiliada Constructora Ingevec S.A. y Filiales, y sus notas de "criterios contables aplicados" y "transacciones con partes relacionadas", adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los "criterios contables aplicados" y las "transacciones con partes relacionadas", es responsabilidad de la Administración de Ingevec S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros consolidados en forma resumida y sus notas de "criterios contables aplicados" y "transacciones con partes relacionadas" de Constructora Ingevec S.A. y Filiales adjuntos, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Ingevec S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en NCG N° 30 (texto refundido y actualizado a la fecha) de la SVS, en su Sección II - I, A.4.2, y se relaciona exclusivamente con Ingevec S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la SVS, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

Alejandra Vicencio S.

Santiago, 1 de marzo de 2017

KPMG Ltda.



CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes a los ejercicios terminados al
31 de Diciembre de 2016 y 2015
Miles de pesos - M\$

El presente documento consta de:

- Estados de Situación Financiera Consolidados
- Estados de Resultados por Función Consolidados
- Estados de Resultados Integrales Consolidados
- Estados de Cambio en el Patrimonio Neto Consolidado
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidados Método Directo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	Página
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
Estados de situación financiera consolidados	4
Estados de resultados por función consolidados	6
Estados de resultados integrales consolidados	7
Estados de cambios en el patrimonio neto consolidado	8
Estados de flujos de efectivo consolidados método directo	9
 II NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
Nota	Página
1. Aspectos legales de La Sociedad	11
1.1 Constitución de la Sociedad	11
1.2 Rut de la Sociedad	11
1.3 Domicilio de la Sociedad	11
1.4 Objetivo de la Sociedad	11
1.5 Inscripción en el registro de valores	11
1.6 Otras consideraciones a revelar	12
2. Bases de presentación de los estados financieros	12
2.1 Declaración de cumplimiento con normativa	12
2.2 Fecha de cierre del período que se informa	13
2.3 Período cubierto por los estados financieros	13
2.4 Moneda funcional y de presentación	13
2.5 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros	13
2.6 Reclasificación de partidas en los estados financieros	13
2.7 Nuevos pronunciamientos contables	14
2.8 Información a revelar sobre supuestos para las estimaciones	14
2.9 Bases de consolidación	15
2.10 Empresas incluidas en los presentes estados financieros consolidados	16
3. Criterios contables aplicados	17
3.1 Bases de preparación	17
3.2 Bases de conversión	17
3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	17
3.4 Activos financieros	18
3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	18
3.6 Inventarios	19
3.7 Propiedad, planta y equipos	19
3.8 Propiedades de inversión	20

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

Nota	Página
3. Criterios contables aplicados	
3.9 Intangibles	20
3.10 Deterioro del valor de los activos	21
3.11 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación	22
3.12 Provisiones	22
3.13 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	22
3.14 Reconocimiento de ingresos	23
3.15 Contratos de construcción	23
3.16 Impuesto a las ganancias	25
3.17 Ganancia por acción	25
3.18 Estado de flujo de efectivo	25
3.19 Financiamiento mediante factoring y confirming	26
3.20 Estimaciones y juicios o criterios de la administración	26
3.21 Plusvalía	27
3.22 Beneficios a los empleados	27
3.23 Arrendamiento operativo	28
4. Transacciones empresas relacionadas	29

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.508.764	8.887.347
Otros activos no financieros, corrientes	73.713	98.012
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.051.863	18.317.271
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7.678.507	4.115.988
Inventarios	3.634.150	11.505.304
Activos por impuestos, corrientes	<u>827.464</u>	<u>2.290.948</u>
Total de activos corrientes distintos de los activos clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	<u>36.774.461</u>	<u>45.214.870</u>
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	619.269	2.418.305
Total activos corrientes	<u>37.393.730</u>	<u>47.633.175</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Otros activos no financieros, no corrientes	150.146	51.540
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15.642.502	14.404.250
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.153.834	1.093.032
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas, no corrientes	13.053.006	7.796.320
Plusvalía	1.493.665	1.493.665
Propiedad, planta y equipo	2.749.629	3.024.477
Activos por impuestos diferidos	316.475	-
Total activos no corrientes	<u>34.559.257</u>	<u>27.863.284</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>71.952.987</u>	<u>75.496.459</u>

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 4 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
PASIVOS CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, corrientes	63.524	1.855.227
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16.174.183	13.393.668
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.483.267	944.900
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados, corrientes	684.732	652.105
Otras provisiones, corrientes	562.074	1.155.688
Pasivos por impuestos, corrientes	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	4.123.504	5.484.624
Total pasivos corrientes	<u>23.091.284</u>	<u>23.486.212</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	43.395	104.056
Cuentas por Pagar a entidades relacionadas, no corrientes	12.767.919	17.595.584
Pasivos por impuestos diferidos	-	234.986
Total pasivos no corrientes	<u>12.811.314</u>	<u>17.934.626</u>
Total pasivos	<u>35.902.598</u>	<u>41.420.838</u>
PATRIMONIO		
Capital emitido	23.619.922	23.619.922
Otras reservas	142.069	(19.931)
Ganancias acumuladas	3.243.960	1.661.220
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	27.005.951	25.261.211
Participaciones no controladoras	9.044.438	8.814.410
Patrimonio total	<u>36.050.389</u>	<u>34.075.621</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	<u>71.952.987</u>	<u>75.496.459</u>

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 4 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	178.533.818	156.037.155
Costo de ventas	<u>(166.935.663)</u>	<u>(146.068.580)</u>
Ganancia Bruta	<u>11.598.155</u>	<u>9.968.575</u>
Otros ingresos, por función	112.911	452
Gastos de administración y ventas	(6.691.217)	(5.980.491)
Otros gastos, por función	(15.272)	(237.891)
Ingresos financieros	315.404	150.267
Costos financieros	(1.537.045)	(1.650.750)
Participación en las ganancias de asociadas que se contabilicen utilizando el método de la participación	856.729	2.538.518
Resultados por unidades de reajuste	(333.816)	(580.178)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	<u>4.305.849</u>	<u>4.208.502</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(461.959)	(240.290)
GANANCIA	<u>3.843.890</u>	<u>3.968.212</u>
GANANCIA ATRIBUIBLE A:		
Los propietarios de la controladora	3.455.940	3.325.420
Participaciones no controladoras	387.950	642.792
TOTAL GANANCIA	<u>3.843.890</u>	<u>3.968.212</u>

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 4 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	M\$	M\$
Estados de resultados integrales		
Ganancia	3.843.890	3.968.212
Diferencias de cambio por conversión	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujo de efectivo	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	<u>3.843.890</u>	<u>3.968.212</u>
Resultado integral atribuible a:		
Los propietarios de la controladora	3.455.940	3.325.420
Participaciones no controladoras	387.950	642.792
Resultado integral total	<u>3.843.890</u>	<u>3.968.212</u>

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 4 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(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 01/01/2016	23.619.922	(19.931)	1.661.220	25.261.211	8.814.410	34.075.621
<u>Cambios en el patrimonio:</u>						
Dividendos definitivos	-	-	(1.404.000)	(1.404.000)	-	(1.404.000)
Provisión de dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	3.455.940	3.455.940	387.950	3.843.890
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Otro incremento (disminución)	-	162.000	(469.200)	(307.200)	(157.922)	(465.122)
Total cambios en el patrimonio	-	162.000	1.582.740	1.744.740	230.028	1.974.768
Saldo Final al 31.12.2016	23.619.922	142.069	3.243.960	27.005.951	9.044.438	36.050.389

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 01/01/2015	16.619.910	(19.931)	(1.664.200)	14.935.779	11.771.618	26.707.397
<u>Cambios en el patrimonio:</u>						
Dividendos definitivos	-	-	-	-	-	-
Provisión de dividendos mínimos	-	-	-	-	-	-
Emisión de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	3.325.420	3.325.420	642.792	3.968.212
Aumento de capital	7.000.012	-	-	7.000.012	-	7.000.012
Otro incremento (disminución)	-	-	-	-	(3.600.000)	(3.600.000)
Total cambios en el patrimonio	7.000.012	-	3.325.420	10.325.432	(2.957.208)	7.368.224
Saldo Final al 31.12.2015	23.619.922	(19.931)	1.661.220	25.261.211	8.814.410	34.075.621

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 4 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS MÉTODO DIRECTO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
<u>Clases de cobros por actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	188.540.307	162.418.914
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	707.261	142.195
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		
<u>Clases de pagos</u>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(136.674.610)	(116.354.559)
Pagos por cuenta de los empleados	(38.821.636)	(39.909.643)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(346.860)	(432.442)
Otros pagos por actividades de operación	(1.085.490)	(830.240)
Intereses recibidos		-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	1.295.341	772.462
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13.614.313	5.806.687
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		-
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	1.794.036	1.477.332
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(2.642.423)	(750.100)
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.361.269)	(1.841.307)
Préstamos (pagos) a entidades relacionadas	(11.857.442)	(3.540.991)
Ventas de propiedades, Planta y Equipo		471.194
Compra de activos intangibles	(74.597)	(110.738)
Cobros a entidades relacionadas	504.638	126.573
Dividendos recibidos	2.532.578	3.615.083
Intereses recibidos	413.468	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10.691.011)	(552.954)

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO MÉTODO DIRECTO - CONTINUACIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

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

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Importes procedentes de préstamos	27.280.901	49.519.674
Pagos de préstamos	(29.295.612)	(51.337.272)
Prestamos de entidades relacionadas	418.149	59.100
Pago de préstamos a entidades relacionadas		-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(181.196)	(346.928)
Dividendos pagados	(1.404.000)	-
Intereses pagados	(2.120.127)	(1.728.420)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(5.301.885)	(3.833.846)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2.378.583)	1.419.887
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(2.378.583)	1.419.887
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8.887.347	7.467.460
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6.508.764	8.887.347

Las notas adjuntas de la 1 hasta la 4 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

CONSTRUCTORA INGEVEC S.A. Y FILIALES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. ASPECTOS LEGALES DE LA SOCIEDAD

1.1 Constitución de la Sociedad

Constructora Ingevec S.A. fue constituida como sociedad de responsabilidad limitada por escritura pública de fecha 9 de diciembre de 1983. El 31 de marzo de 1997 se transformó en sociedad anónima.

1.2 Rut de la Sociedad

El rut de Constructora Ingevec S.A. es 89.853.600-9

1.3 Domicilio de la Sociedad

El domicilio de Constructora 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 incorporales; 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.

1.5 Inscripción en el registro de valores

La matriz de Constructora 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 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 Inmobiliaria Ingevec, en la cual se encuentran tanto los proyectos terminados como aquellos que están empezando.

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 Projecta Ltda. y Asesorías e Inversiones Desarrollos del Maipo Ltda.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de cumplimiento con normativa

Los estados financieros de Constructora Ingevec S.A. y filiales correspondientes al 31 de diciembre de 2016 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.

De existir discrepancias entre las NIIF y las instrucciones de la SVS, priman estas últimas sobre las primeras.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Constructora Ingevec S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2016, 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 2015; los estados de resultados, de patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 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 2016.

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.

Los presentes estados financieros fueron aprobados por el directorio con fecha 01 de marzo de 2017.

2.2 Fecha de cierre del período que se informa

La fecha del estado de situación financiera corresponde al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 2016 y 2015.

La fecha de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo corresponde al período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2015.

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 de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Constructora Ingevec S.A. 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 no ha realizado cambios a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016

2.7 Nuevos pronunciamientos contables

a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 01 de enero de 2016 y siguientes:

Normas, interpretaciones y enmiendas	Aplicación obligatoria para:
NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 9 Instrumentos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada.
NIIF 16 Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción anticipada.
NIC 1 Iniciativa de revelación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 16 y NIC 38 Planta, propiedades y equipos; Activos intangibles Clasificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada.
NIC 27 Estados Financieros Separados: Método del patrimonio	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016. Se permite adopción anticipada
NIC 27, NIC 28, NIIF 10, NIIF 12 Aplicación de la excepción de consolidación	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016.
NIC 7 Iniciativa de revelación, modificaciones a NIC 7	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada
NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada
NIIF 10 y NIC 28 Transferencia o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha efectiva diferida indefinidamente
NIIF 15 Modificación clarificando requerimientos y otorgando liberación de transición para quienes implementen la nueva norma	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018. Se permite adopción anticipada
CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017. Se permite adopción anticipada

2.7 Nuevos pronunciamientos contables (Continuación)

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. La Sociedad no planea adoptar estas normas anticipadamente.

Respecto de NIIF 15, La administración estima que esta Norma será adoptada en sus estados financieros para el período que comenzará el 1 de enero de 2018. La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de esta Norma.

2.8 Información a revelar sobre supuestos para las estimaciones

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

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

2.9 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 el método del valor patrimonial.

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

2.10 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 31.12.2016			al 31.12.2015		
				Direc.	Indir.	Total	Direc.	Indir.	Total
Capacitación Apoquindo Ltda.	76.236.010-1	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
Maquinarias y Equipos Ingevec Ltda.	76.698.160-7	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
Asesorías y Gestión SpA	76.021.924-k	Chile	CLP	100,00	-	100	100,00	-	100
Progesta Fondo de Inversión Privado	76.037.993-k	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
Progestión S.A	96.624.820-3	Chile	CLP	99,83	-	99,83	99,83	-	99,83
Progestión Asesorías S.A	76.028.724-5	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
Inmobiliaria Ingevec S.A	76.457.080-4	Chile	CLP	71,43	28,57	100	58,63	41,37	100
Progesta Inmobiliaria SpA	76.145.123-5	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Ingeniería y Construcción Incobal Ltda.	96.544.580-3	Chile	CLP	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99

Subsidiarias	Rut	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación					
				al 31.12.2016			al 31.12.2015		
				Direc.	Indir.	Total	Direc.	Indir.	Total
Inmobiliaria Inicia La Serena SpA (*)	76.231.871-7	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Temuco SpA	76.271.752-2	Chile	CLP	-	100	100	-	-	-
Inversiones y Rentas Perú SAC	Sin Rut	Perú	CLP	-	100	100	-	-	-
Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA	76.151.111-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA	76.164.532-3	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
Inversiones y Rentas Ingevec SpA	76.127.176-8	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100
Inversiones y Rentas Hoteles SpA	76.412.186-4	Chile	CLP	-	100	100	-	100	100

(*) Con fecha 8 de septiembre de 2015 Inmobiliaria Inicia Los Angeles SpA, Inmobiliaria Inicia Linares SpA se fusionan con Inmobiliaria Inicia La Serena SPA.

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.

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 2016 y 2015 de Constructora Ingevec S.A. y Filiales han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los períodos cubiertos, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

3.2 Bases de conversión

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	\$	\$
Unidad de Fomento	25.629,09	24.627,10
Dólar	710,16	606,75

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 por 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 por cobrar:** Los préstamos y cuentas por 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 la fecha de presentación del balance, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en el balance.

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

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

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

3.6 Inventarios

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

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

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

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

3.7 Propiedad, planta y equipos

Las propiedades, plantas y equipos se valoran a su costo de adquisición, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

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

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

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

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

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

Clases de propiedades, plantas y equipos:	Meses de vida útil estimada
Instalaciones fijas y accesorios	84-96
Maquinarias	72-96
Activos en leasing	60-84
Otras propiedades, planta y equipos	60-84
Instalaciones y equipamiento de obras	15-24

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 Constructora 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 Constructora 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 Constructora 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 Constructora 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 Constructora Ingevec S.A. y filiales conforme a su participación, se registran en el rubro “participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de participación”.

3.12 Provisiones

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

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.

La provision de patrimonio negativo se reconocerán sólo se realizará en la medida en que la entidad haya incurrido en obligaciones legales o implícitas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

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.

El activo corriente incluye activos (tales como existencias y deudores comerciales) que se van a vender, consumir y realizar, dentro del ciclo normal de la explotación, incluso cuando los mismos no se esperen realizar dentro del período de doce meses desde la fecha del balance.

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.

En caso de producirse incumplimientos en los contratos de construcción por razones atribuibles al mandante estos se registrarán como un mayor cobro en la cuenta de activo “estados de pago presentados y por facturar” del segmento “deudores comerciales”, la proporción que se estima recuperable.

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

3.16 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

3.17 Ganancia por acción

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

3.18 Estado de flujo de efectivo

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

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

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 filiales bancarias, y se presentan como "otros pasivos financieros, corrientes".

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

La modalidad puede ser también 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.

Constructora Ingevec S.A. y Filiales 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

Constructora 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° 13. 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

Constructora Ingevec S.A. y Filiales 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), Constructora Ingevec S.A. y Filiales constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

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

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

3.21 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.

3.22 Beneficios a los empleados

a.- 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).

b.- Plan de compensación mediante stock options

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para sus ejecutivos mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Constructora Ingevec S.A. El costo de estas transacciones es medido en referencia al valor justo de las opciones a la fecha en la cual fueron otorgadas. El valor justo es determinado por la Sociedad usando el modelo Black Sholes de valorización de opciones. El costo de los beneficios otorgados que se liquidarán mediante la entrega de acciones es reconocido con abono a patrimonio durante el período en el cual el desempeño y/o las condiciones de servicio son cumplidos, terminando en la fecha en la cual los empleados pertinentes tienen pleno derecho al ejercicio de la opción. El cargo o abono a los estados de resultados es registrado en el rubro Gastos de Administración y Ventas en la entidad donde el ejecutivo presta los servicios relacionados.

3.23 Arrendamiento operativo

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

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

4. 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 garantías asociadas a saldos pendientes de transacción con partes relacionadas.

El detalle de las transacciones más significativas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son:

Transacciones al 31 de diciembre de 2016

- Empresas relacionadas

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	Préstamos x cobrar M\$
76.317.921-4	Inmobiliaria Suarez Mujica SpA	Suarez Mujica	1.986.004	(254.969)	(91.561)	-
76.352.007-2	Inmobiliaria Matta Valdes SpA	Edificio Matta	3.200.071	(388.976)	162.425	-
76.171.454-2	Inmobiliaria Oasis del Loa S.A.	Parque El Loa	260	-	-	80.779
76.377.666-2	Inmobiliaria Exequiel Fernandez SpA	Exequiel Fernandez	2.500.963	(311.927)	114.368	-
76.381.069-0	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Tiahuanaco	2.312.734	(297.266)	(107.995)	-
76.409.538-3	Lavanda Inmobiliaria S.A.	Lavanda	3.195.970	(424.849)	(151.563)	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana S	Post venta	(6.791)	-	-	-
76.321.205-K	Inmobiliaria Gran Catedral SPA	Edificio Catedral	3.618.804	(689.606)	(180.940)	-
76.209.105-4	Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	San Nicolas Norte	62.554	-	-	-
76.320.132-5	Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	San Nicolas Norte II	5.093.708	(733.521)	(244.507)	-
76.231.874-1	Inmobiliaria Calama SPA	Alto Calama	145.456	-	504.919	1.186.729
76.284.247-5	Inmobiliaria Pocuro Ingevec Ltda.	Angamos	993.127	(41.481)	(51.328)	-
96.854.570-1	Salar Inmobiliaria S.A.	Edificio Vivar	579.561	-	419.141	-
99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Hotel ibis Copiapo	6.542.752	(920.999)	(307.000)	-
96.571.890-7	Inmobiliaria Orella Lynch SpA	Hotel Ibis Iquique	6.645.731	(942.355)	(307.000)	-
76.318.106-5	Inmobiliaria Balmaceda SPA	Hotel Ibis Calama	6.750.606	218.707	(324.382)	-
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Marin	3.831.652	(495.919)	(186.162)	-
76.389.045-7	Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes S.A.	Salvador Reyes	6.475.974	(931.842)	(89.744)	81.705
76.468.572-5	Inmob. Núcleo Plaza Egaña SPA	Clorinda Wilshow	1.342.895	397.823	(67.145)	-
76.168.986-K	Villa Dulce	Edificio Titus	424.637	1.034.917	(21.232)	-
76.378.777-K	Inmobiliaria Travesía SPA	Travesía	9.839	-	-	60.000
76.475.914-1	Don Armando SPA	Armando Moock	121.556	-	-	519.708
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipi Spa	Hotel Copiapó	257.488	-	-	-
76.380.435-6	Inmobiliaria Los Boldos Spa	Curico	-	-	-	205.406
76.607.135-K	Don Manuel Spa	Don Manuel	123.734	-	-	396.150
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Transacción	-	-	-	140.672
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Transacción	-	-	-	140.672
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante	Transacción	-	-	-	177.247
76.378.187-9	Inversiones Latin Sur SPA	Proyecto hoteles	-	-	-	2.109.824
76.547.423-K	Inmobiliaria Núcleo CG S.A.	Candelaria Goyenechea	-	-	-	85.289
76.547.427-2	Inmobiliaria Núcleo PT S.A.	Pedro Torres	-	-	-	174.191
76.491.273-K	Inversiones Providencia Spa	Hotel Manuel Montt	10.447	-	-	-
Total			56.219.732	(4.782.263)	(929.706)	5.358.373

- Controladores

Rut	Entidad	Transacción	Importes M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2016 M\$
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante	Asesorías	177.247	-	-	177.247
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Asesorías	140.672	-	-	140.672
76.016.541-7	Ingevec S.A.	Pago prestamo	6.649.670	-	-	6.649.670
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Asesorías	140.672	-	-	140.672
Total			458.592	-	-	458.592

Transacciones al 31 de diciembre de 201

- Empresas relacionadas

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	Préstamos x cobrar M\$
76.317.921-4	Inmobiliaria Suarez Mujica SpA	Suarez Mujica	1.821.275	(265.438)	(91.064)	-
76.352.007-2	Inmobiliaria Matta Valdes SpA	Edificio Matta	2.965.260	(442.124)	(148.263)	-
76.171.454-2	Inmobiliaria Oasis del Loa S.A.	Parque El Loa	372.922	(23.155)	467.017	-
76.377.666-2	Inmobiliaria Exequiel Fernandez SpA	Exequiel Fernandez	2.078.107	311.927	(85.376)	-
76.381.069-0	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Tiahuanaco	2.364.761	297.266	(116.718)	-
76.409.538-3	Lavanda Inmobiliaria S.A.	Lavanda	3.118.671	(554.100)	(184.700)	-
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana S	Catedral	15.389	-	-	(43.591)
76.187.219-2	Sociedad Inmobiliaria Santa Ana S	Post venta	28.918	-	-	-
76.085.634-7	Colon FIP	Post venta	406	-	-	-
76.209.105-4	Inmobiliaria San Nicolas Norte SPA	San Nicolas Norte	1.087.226	(132.207)	289.976	-
76.320.132-5	Inmobiliaria San Nicolas Norte Dos SPA	San Nicolas Norte II	435.451	1.074.590	(16.757)	284.945
76.231.874-1	Inmobiliaria Calama SPA	Alto Calama	3.110.691	(390.045)	(147.355)	-
76.284.247-5	Inmobiliaria Pocuro Ingevec Ltda.	Angamos	8.757.531	(1.273.827)	242.472	515.865
96.854.570-1	Salar Inmobiliaria S.A.	Edificio Vivar	5.486.759	(778.804)	(269.527)	-
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Vivar Calama	-	-	-	92.280
76.318.106-5	Inmobiliaria Balmaceda SPA	Hotel Calama	35.295	-	-	-
87.889.500-2	Inmobiliaria Icafal Ingevec Ltda.	Post venta	1.521	-	-	-
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Marin	3.564.776	(532.637)	(177.546)	7.382
76.076.097-8	Alcance Inversiones SPA	Alvarez de Toledo	-	-	-	6.567
76.389.045-7	Inmobiliaria Nucleo Salvador Reyes S.A.	Salvador Reyes	3.170.958	830.340	(158.548)	161.568
76.200.278-7	Inmobiliaria Nucleo Copayapu S.A.	Copayapu	-	-	-	53.974
76.137.426-5	Inmobiliaria Los Carrera de Copiapo SA	Post venta	40.857	-	-	-
76.137.426-5	Inmobiliaria Los Carrera de Copiapo SA	Copiapó	-	-	-	79.499
76.378.777-K	Inmobiliaria Travesía SPA	Travesía	20.423	-	-	20.423
76.475.914-1	Don Armando SPA	Armando Moock	102.450	-	-	876.128
76.230.978-5	Inmobiliaria Colipi Spa	Hotel Copiapó	1.454.868	(210.093)	(70.031)	-
76.364.322-0	Inmobiliaria HS1 SpA	Hotel Santiago	10.839	-	-	10.839
76.085.628-2	Portales FIP	Post venta	2.194	-	-	-
76.170.726-4	Inmobiliaria Los Paltos de Vallena	Los Paltos	-	-	-	10.646
76.317.843-9	Inmobiliaria Orella Lynch SpA	Hotel Iquique	132.564	-	-	-

Rut	Entidad	Obra/Entidad	Ventas M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	Préstamos x cobrar M\$
76.380.435-6	Inmobiliaria Los Boldos Spa	Curico	-	-	-	210.468
78.489.900-4	Inversiones y Asesorías Marara Lt	Transacción	-	-	-	89.598
78.540.370-3	Inversiones los Cipreses Ltda.	Transacción	-	-	-	89.598
78.506.960-9	Asesorías e Inversiones Isasa Ltda	Transacción	-	-	-	111.998
76.378.187-9	Inversiones Latin Sur SPA	Proyecto hoteles	-	-	-	1.693.037
76.271.752-2	Inmobiliaria Inicia Temuco SpA	Temuco	-	-	-	113.368
76.362.985-6	Inmobiliaria Nucleo Lo Matta S.A.	Transacción	-	-	-	78.222
76.101.912-0	Volksbath SpA	Transacción	-	-	-	(64.302)
76.080.697-8	Constructora Consorcio DLP Ingev	Transacción	-	-	-	170.498
76.421.146-4	Grupalcity SpA	Transacción	-	-	-	5.824
76.001.620-9	Constructora DLP Ingevec Ltda.	Transacción	-	-	-	(18.680)
76.317.843-9	Inmobiliaria Orella Lynch SpA	Transacción	-	-	-	950
76.491.273-K	Inversiones Providencia Spa	Transacción	-	-	-	5.638
Sin Rut	Proyecto San Saturnino	Transacción	-	-	-	162
76.211.069-5	Inmobiliaria Inicia Linares Plaza Sç	Transacción	-	-	-	10.000
76.149.764-4	Inmobiliaria Inicia Los Angeles Sp/	Transacción	-	-	-	40.000
Total			40.180.112	(2.088.307)	(466.420)	4.612.904

- Controladores

Rut	Entidad	Transacción	Importes M\$	Anticipos M\$	Retenciones M\$	31.12.2015 M\$
78.489.900-4	Inversiones y Asesorías Marara Ltda.	Asesorías	89.598	-	-	89.598
78.540.370-3	Inversiones los Cipreses Ltda.	Asesorías	89.598	-	-	89.598
78.506.960-9	Asesorías e Inversiones Isasa Ltda.*	Asesorías	111.998	-	-	111.998
6.598.958-1	Jose Antonio Bustamante	Asesorías	34.523	-	-	34.523
6.400.466-2	Francisco Vial Bezanilla	Asesorías	34.523	-	-	34.523
76.016.541-7	Ingevec S.A.	Aporte capital	7.000.012	-	-	7.000.012
6.065.748-3	Enrique Besa Jocelyn-Holt	Asesorías	43.499	-	-	43.499
Total			403.739	-	-	403.739

* Asesorías e Inversiones Isasa Ltda. es la nueva razón social de Asesorías e Inversiones Santo Domingo Ltda.

Análisis Razonado

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).

1.- Resumen ejecutivo

Durante el año 2016, la compañía registró una utilidad de M\$ 3.569.275, lo que representa un crecimiento de 7,6% con respecto al mismo periodo del año 2015. Este es un reflejo de la normalización en los márgenes y mayor actividad en el área de Ingeniería y Construcción, la cual alcanzó una utilidad de M\$ 2.125.151, superior a la ganancia de M\$ 1.306.848 obtenida durante igual periodo del año 2015.

El área Inmobiliaria registró una utilidad de M\$ 1.444.124, por debajo del plan de escrituración anual proyectado para este periodo. Esto se debe en parte al paro de funcionarios públicos y es importante recalcar que parte de la escrituración estimada para este año se espera ejecutar en el primer semestre de 2017. Por otro lado, hemos visto que la tasa de desistimientos se ha mantenido dentro de los rangos históricos exhibidos por la empresa.

Los ingresos por ventas alcanzaron un total de MM\$ 178.534 a diciembre del 2016, lo que se traduce en un crecimiento de un 14,4% con respecto a igual fecha del año 2015. Esto se debe a la mayor actividad registrada en el área de Ingeniería y Construcción. Además, por su parte, el EBITDA Ajustado de la compañía aumentó hasta los M\$ 7.744.830 al cierre del periodo, un 1,6% superior a los M\$ 7.622.968 registrados a diciembre de 2015.

Con respecto al balance, a diciembre de 2016 se produjo una reducción importante del endeudamiento, pasando desde un nivel consolidado de 1,89 veces a diciembre 2015 a uno de 1,60 veces. Por su parte, el endeudamiento financiero neto también presentó una mejoría, pasando de 0,60 veces a 0,45 veces, para igual periodo. Estas variaciones se deben a que, durante el tercer trimestre de 2016, la compañía realizó un proceso de modificación de la estructura de los bonos que actualmente tiene emitidos. Esta contempló un prepago parcial de la deuda y una modificación en el perfil de vencimientos, lo cual permitirá a la empresa enfrentar de mejor manera los desafíos futuros y poder asumir oportunidades nuevas de inversión en el mediano plazo. Debido a esta reestructuración, en conjunto a los estables y positivos resultados de los últimos periodos, la clasificación de los bonos de Ingevec aumentó a BBB por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.

Por último, se destaca el importante nivel de backlog y actividad tanto del área Ingeniería y Construcción como del área Inmobiliaria. Un monto de backlog de MM\$ 246.980 para el área de Ingeniería y Construcción a diciembre de 2016 entrega una importante base de actividad para los próximos años. A la fecha, contamos con un total 50 contratos de construcción en ejecución, los que se distribuyen a lo largo de todo el territorio nacional. Por su parte, el área Inmobiliaria presenta un backlog de promesas proporcionales por escriturar de UF 898.293, nivel que entrega confianza con respecto a la evolución del negocio Inmobiliario. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 39 proyectos, los cuales se encuentran tanto en etapa de escrituración, construcción y desarrollo. De esta manera, la compañía cuenta con una importante base de actividad para enfrentar los próximos años.

Destacados

- La Utilidad acumulada a diciembre de 2016 fue de **MM\$ 3.569**, comparado con la Utilidad de **MM\$ 3.319** a diciembre del ejercicio 2015.
- El EBITDA Ajustado a diciembre de 2016 fue de **MM\$ 7.745**, comparado con **MM\$ 7.623** a diciembre del ejercicio 2015, lo que representa un aumento de **1,6%**.
- La unidad de negocios I&C reportó una ganancia de **MM\$ 2.125**, representando un crecimiento de **62,6%** respecto a la ganancia de **MM\$ 1.307** obtenida a diciembre del año 2015.
- La unidad de negocio Inmobiliaria obtuvo una utilidad a diciembre del año 2016 de **MM\$ 1.444**, inferior al resultado obtenido a diciembre del año 2015, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 2.012**.
- Los Ingresos por ventas tuvieron un crecimiento de **14,4%**, pasando de **MM\$ 156.037** el año 2015 a **MM\$ 178.534** en el año 2016.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 6.950** a diciembre 2016, aumentando un **11,7%** respecto a igual periodo del año 2015, cuya cifra fue de **MM\$ 6.220**.
- El Backlog del segmento I&C a diciembre de 2016 es de **MM\$ 246.980** comparado con **MM\$ 247.032** a diciembre del año 2015, lo que representa una variación casi nula.
- El Backlog de promesas proporcionales por escriturar del segmento Inmobiliario a diciembre de 2016 es de **UF 898.293** comparado con **UF 1.144.228** a diciembre del año 2015, lo que representa una disminución de **21,5%**, en línea con lo estimado por la compañía, debido a menores lanzamientos inmobiliarios.
- El Endeudamiento Total a diciembre de 2016 disminuyó a **1,60** veces en comparación al endeudamiento de **1,89** veces en diciembre del año 2015.
- El indicador de Endeudamiento Financiero pasó de **1,03** veces en diciembre de 2015 a **0,77** veces en diciembre de 2016, mientras que el indicador de Endeudamiento Financiero Neto pasó de **0,60** veces a **0,45** veces.
- Debido a la reestructuración de la deuda que la empresa tiene emitida, en conjunto con los positivos resultados de los últimos periodos, la **clasificación de los bonos de Ingevec aumentó a BBB** por Feller Rate Clasificadora de Riesgo.
- Las **principales obras del negocio I&C** actualmente en construcción son:
 - Edificios Trilogía Sur, Antofagasta
 - Edificio Institucional SERVIU, Antofagasta
 - Hotel Ibis, Copiapó
 - Edificio Conjunto, Las Condes, Santiago
 - Edificio Vive Ñuñoa, Santiago
 - Edificio Habitacional Ejercito, Santiago
 - Edificio Habitacional Raúl Labbé, Santiago
 - Planta de Alimentos Nestlé, Teno
 - Edificio La Alcaldesa, Santiago
 - Open Plaza Kennedy, Santiago
 - Edificio Trigales, Las Condes, Santiago

- o Las **principales proyectos del negocio Inmobiliario** actualmente en desarrollo son:
- o Edificio San Nicolás Norte II, San Miguel, Santiago
- o Hoteles Ibis & Ibis Budget, Zona Norte y Santiago
- o Edificio Matta-Valdés, Santiago Centro
- o Edificio Antofagasta Pocuro, Antofagasta
- o Edificio Exequiel Fernández, Ñuñoa, Santiago
- o Edificio Suárez Mujica, Ñuñoa, Santiago

2.- Estado de resultados

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

Estado de resultados consolidado (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas		
	31-12-2016	31-12-2015	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	178.533.818	156.037.155	14,4%
Costo de ventas	(166.935.663)	(146.487.748)	14,0%
Ganancia Bruta	11.598.155	9.549.407	21,5%
Gastos de administración	(6.950.335)	(6.219.662)	11,7%
Participación neta de inversiones en asociadas	856.729	2.538.518	-66,3%
Otros egresos e ingresos operacionales ¹	97.639	(237.439)	141,1%
Resultado Operacional	5.602.188	5.630.824	-0,5%
Gastos financieros netos ²	(1.146.901)	(1.402.724)	-18,2%
Resultados por unidades de reajuste	(409.131)	(677.695)	39,6%
Resultado no Operacional	(1.556.032)	(2.080.419)	25,2%
Ganancia Antes de Impuesto	4.046.156	3.550.405	14,0%
Gasto por impuesto a las ganancias	(476.881)	(231.873)	105,7%
Resultado del Ejercicio	3.569.275	3.318.532	7,6%
Resultado Controladora	3.569.274	3.318.531	7,6%
Resultado no Controladora	1	1	0,0%
Total Resultado del Ejercicio	3.569.275	3.318.532	7,6%

A diciembre de 2016 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M\$ 3.569.275, en comparación con la ganancia de M\$ 3.318.532 obtenida a igual periodo del año 2015, presentando un aumento de 7,6%. Esto se encuentra explicado por la mayor actividad en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M\$ 2.125.151, cifra un 62,6% mayor a la del mismo periodo del año 2015, lo cual ratifica la tendencia de recuperación en los márgenes exhibida en los últimos periodos. Por otro lado, el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M\$ 1.444.124, por debajo de lo generado al mismo periodo 2015, lo cual se debe a una alta base de comparación y a que una proporción importante de la escrituración estimada para este año está proyectada que se ejecute durante el primer trimestre del 2017.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron un crecimiento de 14,4% al comparar los resultados a diciembre de 2016 con los del mismo periodo del año 2015, mientras que los costos de ventas aumentaron un 14,0%. Por su parte, los gastos de administración aumentaron un 11,7%.

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

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

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 31 de diciembre de 2016 un Resultado Operacional de M\$ 5.602.188, lo que representa una caída de 0,5% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2015, lo que se explica principalmente por la caída de 66,3% en la cuenta de participación en asociadas (proyectos inmobiliarios con terceros), producto de la menor escrituración en el área Inmobiliaria, la cual fue trasladada para el primer semestre de 2017.

La Ganancia bruta al 31 de diciembre del 2016 fue de M\$ 11.598.155, lo que representa un crecimiento de 21,5% en relación al valor obtenido durante igual periodo en el ejercicio 2015, situación dada por el aumento de los Ingresos de actividades ordinarias (14,4%) junto con un menor aumento de los costos de ventas (14,0%), producto de la continua recuperación de márgenes en el área de Ingeniería y Construcción; donde esto último se ha visto beneficiado por una cartera de contratos actualizada. La Ganancia Bruta corresponde a un margen de un 6,50% sobre las ventas, siendo un 0,38% mayor al margen obtenido en igual periodo en el ejercicio 2015.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un aumento de 11,7% con respecto al mismo periodo del año 2015. Se destaca la estrategia seguida por la Sociedad de potenciar algunas unidades de negocios internas con el fin de mejorar sus márgenes. En esta línea destacan las áreas de servicios de arriendo de maquinarias y capacitación de trabajadores.

b) Resultado no operacional: Se observa un resultado no operacional negativo al 31 de diciembre del 2016 de M\$ 1.556.032, lo cual es un 25,2% menor a la cifra de igual periodo del año 2015, debido principalmente a menores costos financieros.

3.- Balance general

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	31-12-2016	31-12-2015	Variación	31-12-2014	Variación
Activos corrientes	40.188.432	49.221.117	-18,4%	48.786.493	-17,6%
Activos no corrientes	34.581.150	27.863.284	24,1%	29.637.573	16,7%
Total Activos	74.769.582	77.084.401	-3,0%	78.424.066	-4,7%
Pasivos corrientes	26.318.491	24.958.366	5,4%	29.864.743	-11,9%
Pasivos no corrientes	19.700.536	25.442.522	-22,6%	24.187.890	-18,6%
Total Pasivos	46.019.027	50.400.888	-8,7%	54.052.633	-14,9%
Patrimonio neto controladora	28.750.544	26.683.502	7,7%	24.371.427	18,0%
Participaciones no controladora	11	11	0,0%	6	83,3%
Total Pasivos y Patrimonio	74.769.582	77.084.401	-3,0%	78.424.066	-4,7%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 31 de diciembre de 2016 alcanzaron los M\$ 74.769.582, lo que representa una variación de -3,0% respecto a diciembre del año 2015. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a diciembre de 2016 una disminución de 18,4% respecto del valor obtenido a diciembre de 2015. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 4.313.261 (+128,3%) en la cuenta *Cuentas por cobrar a entidades relacionadas* debido principalmente a variaciones en sociedades inmobiliarias.
- Disminución de M\$ 7.441.087 (-67,2%) en la cuenta *Inventarios*, producto de la escrituración de proyectos inmobiliarios propios y venta de terrenos.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 24,1% a diciembre de 2016 respecto del valor obtenido a diciembre de 2015, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 5.256.686 (+67,4%) de *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas no corrientes*, producto principalmente de variaciones en sociedades inmobiliarias.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad disminuyeron 8,7% con respecto al 31 de diciembre de 2015, llegando a M\$ 46.019.027 al 31 de diciembre de 2016. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 31 de diciembre de 2016 un aumento de 5,4% respecto del 31 de diciembre de 2015. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Disminución de M\$ 1.883.316 (-24,9%) de *Otros pasivos corrientes* lo cual se explica principalmente por disminución de los anticipos de clientes inmobiliarios y menores provisiones.
- Aumento de M\$ 2.875.508 (+21,4%) en *Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes*, este aumento se produjo por un crecimiento de las cuentas por pagar a proveedores.

Pasivo no corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 5.741,986 (-22,6%) que se explica principalmente por una disminución en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, debido al prepago parcial de los bonos que la empresa tiene emitidos, el cual fue realizado durante el tercer trimestre.

Estructura de Financiamiento

En el siguiente cuadro se muestra el endeudamiento financiero de la compañía a diciembre de 2016 en comparación con diciembre de 2015. Cabe destacar que al 31 de diciembre de 2016 no hay deuda financiera asociada a proyectos inmobiliarios.

Estructura financiamiento			
(Cifras en miles de pesos - M\$)	31-12-2016	31-12-2015	Variación
Deuda financiera bancaria	1.215.818	2.050.973	(835.155)
Leasing maquinarias	106.919	249.360	(142.441)
Proyectos inmobiliarios próximos a escriturar	-	1.709.923	(1.709.923)
Terrenos y proyectos en desarrollo	-	-	-
Capital de trabajo	1.108.899	91.690	1.017.209
Deuda financiera bono	20.887.272	25.465.674	(4.578.402)
Financiamiento plan inmobiliario	11.274.706	12.241.747	(967.040)
Capital de trabajo	9.612.566	13.223.927	(3.611.362)
Deuda financiera	22.103.090	27.516.647	(5.413.557)
Efectivo y equivalentes	9.292.706	11.575.875	(2.283.169)
Deuda financiera neta	12.810.384	15.940.772	(3.130.388)

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó de M\$ 26.683.513 al 31 de diciembre de 2015, a M\$ 28.750.555 al 31 de diciembre de 2016, lo que representa un aumento de 7,7%. Dicho aumento se debe principalmente a la utilidad generada durante el año.

4.- Indicadores

Indicadores financieros							
Indicadores de liquidez			31-12-2016	31-12-2015	Variación	31-12-2014	Variación
1. Liquidez corriente ³	veces		1,53	1,97	-0,44	1,63	-0,1
2. Razón ácida ⁴	veces		1,39	1,53	-0,14	1,17	0,22
3. Capital de trabajo ⁵	M\$		13.869.941	24.262.751	-10.392.810	18.921.750	-5.051.809
Indicadores de endeudamiento							
4. Endeudamiento ⁶	veces		1,60	1,89	-0,29	2,22	-0,62
5. Endeudamiento financiero ⁷	veces		0,77	1,03	-0,26	1,26	-0,49
6. Endeudamiento financiero neto ⁸	veces		0,45	0,60	-0,15	0,85	-0,4
7. Pasivos corrientes ⁹	%		57,2%	49,5%	7,7%	55,3%	1,9%
8. Pasivos no corrientes ¹⁰	%		42,8%	50,5%	-7,7%	44,7%	-1,9%

El indicador de liquidez corriente disminuyó a 1,53 al finalizar el año 2016, con respecto a la razón de 1,97 a diciembre de 2015. Una disminución en 0,44 veces debido a una disminución de los Activos corrientes en 18,4%.

El indicador de razón ácida disminuyó levemente a lo registrado en diciembre de 2015, pasando de 1,53 a 1,39 veces.

El capital de trabajo disminuyó un 42,8% a diciembre de 2016 en comparación al cierre de 2015, principalmente por la disminución de los Activos corrientes en M\$ 9.032.685.

La razón de endeudamiento a diciembre de 2016 corresponde a 1,60 veces, en relación con las 1,89 veces a diciembre de 2015. Asimismo, el endeudamiento financiero neto disminuyó desde 0,60 a 0,45 veces.

³ **Liquidez Corriente** corresponde a Activos corrientes / Pasivos Corrientes

⁴ **Razón Ácida** corresponde a (Activos Corrientes – Inventarios) / Pasivos Corrientes

⁵ **Capital de Trabajo** corresponde a (Activos Corrientes - Pasivos Corrientes)

⁶ **Endeudamiento** corresponde a Pasivos Totales / Patrimonio Total

⁷ **Endeudamiento Financiero** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes) / Patrimonio Total

⁸ **Endeudamiento Financiero Neto** corresponde a (Pasivos Financieros Corrientes + Pasivos Financieros no Corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

⁹ **Pasivos Corrientes** corresponde a (Total pasivos corrientes / Total Pasivos)

¹⁰ **Pasivos no Corrientes** corresponde a (Total pasivos no corrientes / Total Pasivos)

Indicadores financieros		Cifras acumuladas			Cifras trimestrales	
Indicadores de resultado		31-12-2016	31-12-2015	Variación	4T16	4T15
1. Ingresos de explotación	M\$	178.533.818	156.037.155	14,4%	41.055.802	47.648.530
2. Costos de explotación	M\$	(166.935.663)	(146.487.748)	14,0%	(38.410.725)	(45.007.664)
3. Ganancia bruta	M\$	11.598.155	9.549.407	21,5%	2.645.077	2.640.866
4. Gastos financieros netos	M\$	(1.146.901)	(1.402.724)	-18,2%	(128.658)	(409.440)
5. EBITDA ¹¹	M\$	7.270.428	7.117.116	2,2%	1.511.540	2.067.110
6. EBITDA Ajustado ¹²	M\$	7.744.830	7.622.968	1,6%	1.127.030	2.329.920
7. Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$	3.569.275	3.318.532	7,6%	930.552	778.166
Indicadores de actividad						
8. Rentabilidad patrimonio	%	12,9%	13,0%	-0,1%	13,2%	11,9%
9. Rentabilidad activos ¹³	%	4,8%	4,3%	0,5%	5,0%	3,6%
10. Cobertura de gastos financieros netos	veces	6,3	5,1	1,3	11,7	5,0
11. Cobertura de deuda financiera neta	años	1,8	2,2	(0,4)	1,8	2,9
12. Cuentas por cobrar	días	53	51	2	59	47
13. Cuentas por pagar	días	40	38	2	45	36
14. Nivel de inventario inmobiliario	días	68	366	(298)	89	1.839

Al 31 de diciembre de 2016, el EBITDA Ajustado de la empresa muestra un aumento, alcanzando un monto de M\$ 7.744.830. Este aumento se debe principalmente a la continua normalización de los márgenes del área de Ingeniería y Construcción, junto con una cartera actualizada de proyectos.

La rentabilidad sobre patrimonio alcanzó un 12,9% a diciembre de 2016, levemente inferior al 13,0% registrado a igual periodo del año anterior.

La rentabilidad sobre activos muestra un aumento, pasando de 4,3% al 31 de diciembre de 2015, a un 4,8% al 31 de diciembre de 2016. Aumento explicado por la utilidad de M\$ 3.569.275 obtenida durante el ejercicio.

Indicadores Financieros			
Cumplimiento Covenants Financieros		Condición	31-12-2016
1. Patrimonio Mínimo exigido a Ingevec S.A ¹⁴	UF	> 800.000	1.091.186
2. Patrimonio Mínimo exigido a Inmobiliaria Ingevec S.A ¹⁵	UF	> 800.000	1.201.519
3. Nivel de endeudamiento financiero (sin incorporar deuda bonos) ¹⁶	veces	≤ 0,50	0,04
4. Endeudamiento financiero neto (sin incorporar deuda de bonos) ¹⁷	UF	≤ 700.000	-306.547

¹¹ **EBITDA:** corresponde a la suma de ganancia bruta, gastos de administración y ventas, otros ingresos, otros gastos, depreciación y amortización, y participación en las Ganancias (Pérdidas) de asociadas que se contabilicen utilizando el método de participación.

¹² **EBITDA Ajustado:** corresponde a la suma del EBITDA y el gasto financiero en costo de venta.

¹³ **Rentabilidad de los activos:** Corresponde a la utilidad del ejercicio sobre los activos totales.

¹⁴ **Patrimonio Mínimo Ingevec S.A.:** Mantener, en sus estados financieros trimestrales, un Patrimonio Neto Total del Emisor mayor o igual a ochocientos mil Unidades de Fomento (U.F. 800.000). Esto es el resultado de las siguientes cuentas: "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" más "Participaciones no controladoras" de los Estados Financieros consolidados del Emisor.

¹⁵ **Patrimonio Mínimo Inmobiliaria Ingevec S.A.:** Mantener un Patrimonio Neto Total de Inmobiliaria Ingevec S.A. mayor o igual a ochocientos mil Unidades de Fomento (U.F. 800.000). Esto es el resultado de las siguientes cuentas: "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" más "Participaciones no controladoras" ambas de Inmobiliaria Ingevec S.A., incluidas en la nota denominada "Restricciones Financieras".

¹⁶ **Nivel de Endeudamiento Financiero:** Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Nivel de Endeudamiento Financiero menor o igual a cero coma cinco veces, medido sobre cifras de sus Estados Financieros consolidados. Nivel de Endeudamiento Financiero significará la razón entre (i) el resultado de Obligaciones Financieras menos Obligaciones Financieras Relacionadas a Bonos y (ii) Patrimonio Neto Total.

¹⁷ **Endeudamiento Financiero Neto Sin Incorporar la Deuda Relacionada a Bonos:** Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Endeudamiento Financiero Neto Sin Incorporar la Deuda Relacionada a Bonos menor o igual a setecientos mil Unidades de Fomento, medido sobre cifras de sus Estados Financieros consolidados (U.F. 700.000).

5. Endeudamiento financiero individual Inmobiliaria Ingevec S.A. menor o igual a UF 200.000 (se incluye dentro de este los avales entregados a otras deudas) ¹⁸	UF	≤ 200.000	0
6. Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor y Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios ¹⁹	%	< 20,00%	-49,97%
		Monto BINGE-A Colocado vigente	Monto Colocado vigente
7. No efectuar nuevas colocaciones de bonos ²⁰	UF	792.747	792.747

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de diciembre de 2016 de las restricciones financieras establecidas en el contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda firmado entre Ingevec S.A. y el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos.

Mayor detalle referente a las obligaciones, limitaciones y prohibiciones asociadas a la colocación de los Bonos Serie A en la nota N°30 "Restricciones" en los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2016.

5.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas			Cifras Trimestrales	
	31-12-2016	31-12-2015	Variación	4T16	4T15
Efectivo Equivalente Inicial	11.575.875	9.956.893	16,3%	11.401.544	11.433.255
Flujo efectivo de la operación	12.911.508	5.572.126	131,7%	6.153.832	6.897.372
Flujo efectivo de inversión	(4.041.341)	(119.298)	-3287,6%	(3.591.320)	1.235.821
Flujo efectivo de financiamiento	(11.153.336)	(3.833.846)	-190,9%	(4.671.350)	(7.990.573)
Flujo Neto del Período	(2.283.169)	1.618.982	-241,0%	(2.108.838)	142.620
Efectivo Equivalente Final	9.292.706	11.575.875	-19,7%	9.292.706	11.575.875

¹⁸ **Endeudamiento Financiero Individual Inmobiliaria Ingevec S.A.:** Mantener un Endeudamiento Financiero Individual de Inmobiliaria Ingevec S.A. menor o igual a doscientas mil Unidades de Fomento (U.F. 200.000). Se incluye dentro de este monto los avales entregados a otras deudas. Esto es el resultado de la sumatoria de las cuentas "Otros Pasivos Financieros, Corrientes" de Inmobiliaria Ingevec S.A. y "Otros Pasivos, No Corrientes" de Inmobiliaria Ingevec S.A., ambas incluidas en la nota de los Estados Financieros denominada "Otros Pasivos Financieros", o aquella nota que en el futuro la reemplace. Al resultado anterior, deberá adicionarse todo aval o fianza solidaria que Inmobiliaria Ingevec S.A. otorgue directamente para caucionar obligaciones de terceros, excluyendo de este cálculo aquellas que sean otorgadas para caucionar obligaciones del Emisor, sus Filiales y/o Coligadas, especificadas en la sección "Otros Compromisos" de la nota de los Estados Financieros denominada "Contingencias, Juicios y Compromisos", o aquella nota que en el futuro la reemplace.

¹⁹ **Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor y Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios:** Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un Endeudamiento Financiero Neto Atribuible a Filiales Cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor que, sumado al Endeudamiento Financiero del Emisor Atribuible a Proyectos Inmobiliarios, no sea superior a un veinte por ciento (20%) del Endeudamiento Financiero Neto. Esto corresponde al resultado de Obligaciones Financieras Atribuibles a Filiales Cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor menos Caja de Filiales Cuyos Estados Financieros se Consolidan con los del Emisor; este resultado antes descrito debe ser "sumado" a los saldos vigentes de las Obligaciones Financieras del Emisor contraídas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, entendiéndose por tales 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 los correspondientes garantías que están asociadas a las mismas, las que se encuentran especificadas en la sección "Préstamos Bancarios" bajo la columna "Amortización Capital" con el nombre de "Escrituración y Alzamiento" en la nota denominada "Otros Pasivos Financieros", de los Estados Financieros.

²⁰ **Nuevas Colocaciones de Bonos:** No efectuar nuevas colocaciones de bonos, a menos que se trate de una nueva colocación de bonos que tenga por objeto financiar el rescate anticipado en forma total de los Bonos que se encuentren en circulación.

La Sociedad a diciembre de 2016 tuvo un flujo neto negativo de M\$ 2.283.169, contrastando con la generación de M\$ 1.618.982 a igual periodo del año 2015. Con esto, el efectivo equivalente a la fecha es de M\$ 9.292.706, siendo un 19,7% menor a diciembre 2015.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 12.911.508 al cierre de 2016. Esto se debe principalmente al flujo operacional positivo proveniente del área Inmobiliaria, el que alcanzó un monto de M\$ 10.850.110 debido a la escrituración de proyectos propios. A nivel consolidado, este resultado se explica principalmente por los Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios el que alcanzó un monto de M\$ 188.540.307, mientras que los egresos, dados por los conceptos de pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y pagos por cuenta de los empleados, fueron de M\$ 137.017.285 y M\$ 39.143.728 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 4.041.341, debido principalmente a pagos a entidades relacionadas, los que alcanzaron un monto de M\$ 5.207.772.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo de M\$ 11.153.336, que es originado principalmente por Pagos de préstamos por M\$ 36.494.926.

6.- Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a Diciembre 2016			Cifras acumuladas a Diciembre 2015		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Ingresos de actividades ordinarias	165.287.806	13.246.012	178.533.818	145.046.416	10.990.739	156.037.155
Costo de ventas	(154.412.945)	(12.522.718)	(166.935.663)	(136.270.425)	(10.217.323)	(146.487.748)
Ganancia bruta	10.874.861	723.294	11.598.155	8.775.991	773.416	9.549.407
Gastos de administración	(6.988.064)	37.729	(6.950.335)	(5.167.005)	(1.052.657)	(6.219.662)
Participación neta de inversiones en asociadas	354.537	502.192	856.729	113.402	2.425.116	2.538.518
Otros egresos e ingresos operacionales	-	97.639	97.639	232	(237.671)	(237.439)
Resultado operacional	4.241.335	1.360.853	5.602.188	3.722.620	1.908.204	5.630.824
Gastos financieros netos	(1.203.928)	57.027	(1.146.901)	(1.206.561)	(196.163)	(1.402.724)
Res. por unidades de reajuste	(491.129)	81.998	(409.131)	(611.000)	(66.695)	(677.695)
Resultado no operacional	(1.695.056)	139.024	(1.556.032)	(1.817.561)	(262.858)	(2.080.419)
Ganancia antes de impuesto	2.546.279	1.499.877	4.046.156	1.905.059	1.645.346	3.550.405
Gasto por impuesto a las ganancias	(421.127)	(55.754)	(476.881)	(598.211)	366.338	(231.873)
Resultado del ejercicio	2.125.151	1.444.124	3.569.275	1.306.848	2.011.684	3.318.532

b. Balance

Estado de situación financiera por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a Diciembre 2016			Cifras a Diciembre de 2015		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Activos corrientes	32.257.052	7.931.380	40.188.432	29.892.915	19.328.202	49.221.117
Activos no corrientes	4.279.891	30.301.259	34.581.150	4.178.335	23.684.949	27.863.284
Total activos	36.536.943	38.232.639	74.769.582	34.071.250	43.013.151	77.084.401

Pasivos corrientes	23.863.940	2.454.551	26.318.491	19.552.640	5.405.726	24.958.366
Pasivos no corrientes	11.318.101	8.382.435	19.700.536	12.563.736	12.878.786	25.442.522
Total pasivos	35.182.042	10.836.985	46.019.027	32.116.377	18.284.511	50.400.888

c. Estado de flujo de efectivo

Resumen del flujo de efectivo por segmentos (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a Diciembre 2016			Cifras acumuladas a Diciembre 2015		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Efectivo Equivalente Inicial	8.657.560	2.918.315	11.575.875	6.732.380	3.224.513	9.956.893
Flujo efectivo de la operación	2.061.398	10.850.110	12.911.508	1.770.664	3.801.462	5.572.126
Flujo efectivo de inversión	(707.424)	(3.333.917)	(4.041.341)	(1.418.367)	1.299.069	(119.298)
Flujo efectivo de financiamiento	(2.448.240)	(8.705.096)	(11.153.336)	1.572.883	(5.406.729)	(3.833.846)
Flujo Neto del Periodo	(1.094.266)	(1.188.903)	(2.283.169)	1.925.180	(306.198)	1.618.982
Efectivo Equivalente Final	7.563.294	1.729.412	9.292.706	8.657.560	2.918.315	11.575.875

7.- Análisis de actividad por segmento

I. Ingeniería y Construcción (I&C)

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

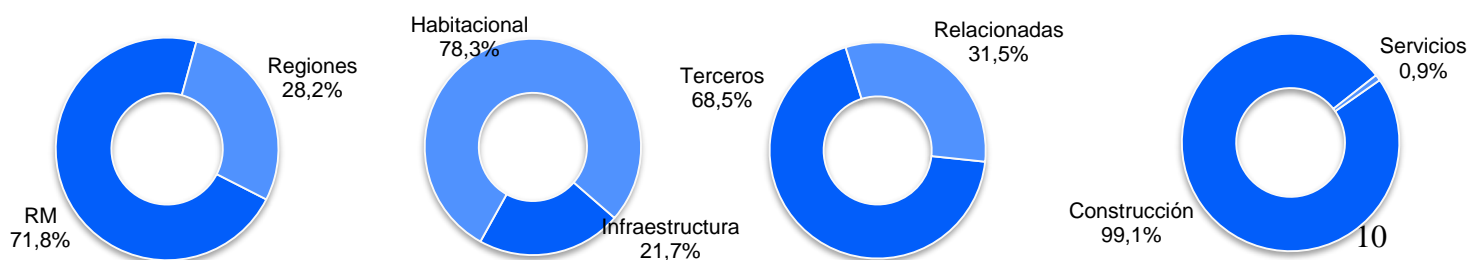
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son:

- SalfaCorp
- Claro, Vicuña, Valenzuela
- Icafal
- Bravo e Izquierdo
- Brotec
- Desco
- Besalco
- Ebco
- DLP
- Echeverría Izquierdo
- Sigro
- Mena y Ovalle

Análisis ventas del período

Durante todo el 2016 el nivel de actividad de la Sociedad ha aumentado con respecto a los niveles exhibidos durante el mismo periodo de 2015. El promedio anual de obras en ejecución simultánea ha sido de 50.

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



Principales contratos y adjudicaciones

Algunos de los principales proyectos que iniciaron construcción y/o estuvieron en ejecución durante este periodo se muestran a continuación. Se destacan las adjudicaciones más importantes:

Obra	Mandante	Tipo Mandante	Relación Mandante	Ubicación	Especialidad	Término
Edificio Conjunto Las Condes	Sinergia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Hotel Ibis Copiapó	Inmobiliaria Colipi	Privado	Relacionados	Norte	Comercial	2017
Trilogía Sur	Inmobiliaria Costanera	Privado	Terceros	Norte	Habitacional	2017
AVSA San Miguel	Inmobiliaria AVSA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Conjunto Habitacional San Saturnino	SERVIU	Público	Terceros	RM	Habitacional	2017
Edificio Pedro Alarcón	Inmobiliaria Proyecta	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Edificio Salvador Reyes	Inmobiliaria Núcleos	Privado	Relacionados	Norte	Habitacional	2017
Edificio Gran Catedral	Inmobiliaria Gran Catedral SpA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Edificio Institucional SERVIU	SERVIU	Público	Terceros	Norte	Público	2017
Hotel Ibis Iquique	Inmobiliaria Orella-Lynch SpA	Privado	Relacionados	Norte	Comercial	2017
Edificio Vive Ñuñoa	Inmobiliaria Equilibrio Urbano Ltda.	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Edificio Raul Labbe	Inmobiliaria Raul Labbé Spa	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Edificio VME	Ejército de Chile	Público	Terceros	RM	Público	2017
Planta de Alimentos Teno (Nestle)	Nestle Chile	Privado	Terceros	Sur	Industrial	2017
Edificio La Alcaldesa	DEISA	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Open Plaza Kennedy	Rentas Falabella	Privado	Terceros	RM	Comercial	2018
Edificio Los Trigales	Inmobiliaria Paz	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018
Titus (Viña)	Gimax	Privado	Terceros	Centro	Habitacional	2018
Edificio Copesa IV	Sinergia	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2018

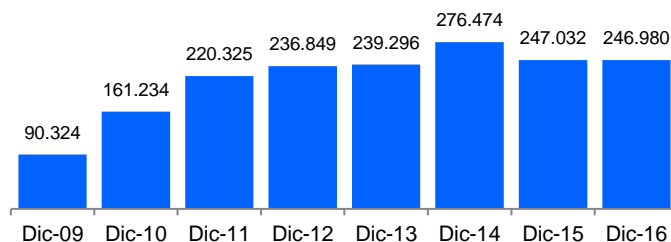
Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 31 de diciembre de 2016 asciende a M\$ 246.979.614 en comparación con M\$ 247.032.006 al 31 de diciembre de 2015, lo que representa una leve caída de 0,02%.

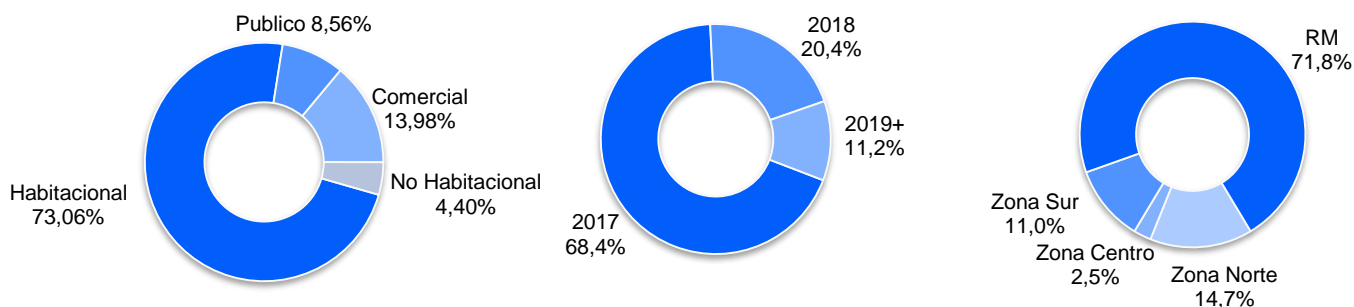
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	31-12-2016			31-12-2015
	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Edificación y Obras Civiles	168.901.740	78.077.874	246.979.614	247.032.006
Total Iniciados	144.745.593	40.627.869	185.373.462	184.765.132
Total No Iniciados	24.156.147	37.450.005	61.606.152	62.266.874
Total Backlog	168.901.740	78.077.874	246.979.614	247.032.006

La mantención del backlog con respecto al 31 de diciembre de 2015, refleja el permanente compromiso de la compañía en mantener su nivel de adjudicaciones estables en los siguientes periodos, a pesar de la menor actividad de la construcción durante este año. Esto entrega una importante base de actividad para la compañía de cara a los próximos años. A continuación se presenta la evolución del Backlog:



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



El backlog a diciembre de 2016 se concentra principalmente en el año 2017, con un 68,4% de su valor total. Se destaca que el Backlog cuenta con contratos cuyos montos ascienden a MM\$ 168.902 para el año 2017. Este nivel de backlog entrega una importante base de actividad para los próximos periodos, y muestra un positivo nivel de adjudicación en el área de edificación habitacional.

II. Inmobiliaria

Inmobiliaria Ingevec desde el año 2013 ha desarrollado proyectos en varias regiones, abarcando desde la zona norte hasta la zona sur del País, con una amplia oferta de proyectos los que están destinados a satisfacer demanda de distintos segmentos de la población.

En la zona norte, Ingevec desarrolla proyectos inmobiliarios de gestión directa en las ciudades de La Serena y Calama, a través de Inmobiliaria Ingevec; mientras que, participa de proyectos inmobiliarios en las ciudades de Antofagasta, Calama y Copiapó, por medio de asociaciones con los gestores inmobiliarios Núcleos, Gimax y Pocuro. Los principales competidores en estas zonas son:

<u>La Serena:</u>	<u>Antofagasta / Calama:</u>	<u>Copiapó:</u>
• Santa Beatriz	• Proyecta	• Fundamenta
• Nollagam	• Almagro	• PY
• Euro Inmob.	• Guzmán y Larraín	
	• Imagina	

En la zona central, Inmobiliaria Ingevec ha desarrollado proyectos en Rancagua y San Felipe; mientras que, en la región Metropolitana, los proyectos de Ingevec (tanto propios como de asociados) se han concentrado principalmente en las comunas de Macul, Ñuñoa y San Miguel. Entre los principales competidores de estas áreas es posible mencionar a:

- | | | |
|--|--|---|
| <u>Macul:</u> | <u>San Miguel:</u> | <u>Rancagua:</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> • RVC • Grupo España • Imagina | <ul style="list-style-type: none"> • Penta • Icafal • Fortaleza | <ul style="list-style-type: none"> • Maestra • Pocuro |

En la zona sur, Inmobiliaria Ingevec se encuentra desarrollando un nuevo proyecto en la ciudad de Curicó, donde anteriormente ya ha tenido experiencia con un proyecto inmobiliario de viviendas económicas. Mientras que en Chillán también ha tenido experiencia del mismo tipo. Los principales competidores en estas ciudades son:

- | | |
|---|---|
| <u>Chillán:</u> | <u>Curicó:</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Santa Beatriz | <ul style="list-style-type: none"> • Galilea • Los Silos • Malpo |

Proyectos en construcción y lanzamientos

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

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Un.	Venta Potencial (UF) ²¹	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escrituración ²²
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	68	322.867	153.717	Santiago	2017
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	97	345.915	164.690	Santiago	2017
Santiago Centro	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,6%	263	692.179	73.085	Santiago	2017
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	223	560.825	60.412	Santiago	2017
Vitacura	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	16,2%	42	465.761	75.500	Santiago	2017
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	180	794.209	85.695	II Región	2017
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	245	520.170	260.085	Santiago	2018
Viña del Mar	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	6,3%	234	518.192	32.521	V Región	2018
Sub-Total				1.352	4.220.118	905.705		

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

²¹ Considera la venta proyectada total del proyecto.

²² En el caso de los proyectos comerciales se considera la fecha que entra en operación.

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Unidades	Venta Total Potencial (UF) ²³	Venta Potencial Prop. (UF)	% Escrituración Acumulada	Ubicación
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	33,0%	268	1.315.030	433.960	10,6%	II Región
Santiago Centro	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	223	510.833	243.208	43,1%	Santiago
La Serena	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	180	318.755	318.755	94,9%	IV Región
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,0%	78	280.735	64.569	66,1%	III Región
Rancagua	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	240	312.262	312.262	81,6%	VI Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	82	309.068	42.342	86,0%	II Región
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	245	525.862	262.931	98,8%	Santiago
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	202	800.257	400.129	22,4%	II Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	20,7%	198	647.954	133.912	55,3%	II Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	83	309.068	42.342	0,0%	II Región
Sub-Total				1.799	5.329.824	2.254.410		

Desarrollo de nuevos proyectos

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

En el siguiente cuadro se detallan sus principales características:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Un.	Venta Total Potencial (UF) ²⁴	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio Construcción	Est. inicio escritura ción
Copiapó	Habitacional	Asociada	15,87%	170	674.630	107.064	En evaluación	0
Estación Central	Habitacional	Asociada	10,77%	413	739.206	79.627	Ene-17	Ene-19
Copiapó	Habitacional	Asociada	15,87%	151	488.000	77.446	En evaluación	0
San Miguel	Habitacional	Asociada	10,77%	236	470.000	50.628	May-17	May-19
Curicó	Habitacional	Ingevec	100,00%	120	175.037	175.037	2017	2019
Curicó	Habitacional	Ingevec	100,00%	120	175.037	175.037	2017	2019
Curicó	Habitacional	Ingevec	100,00%	120	175.037	175.037	2017	2019
Chillán	Habitacional	Ingevec	100,00%	104	87.741	87.741	2019	2021
Copiapó	Habitacional	Ingevec	100,00%				2019	2021
Pudahuel	Habitacional	Ingevec	36,90%	204	479.528	176.958	2017	2019
Macul	Habitacional	Ingevec	50,00%	141	406.814	203.407	Dic-16	Dic-18
Macul	Habitacional	Ingevec	50,00%	141	407.114	203.557	2018	2020
Santiago Centro	Habitacional	Ingevec	50,00%	141	460.000	230.000	2017	2019
Santiago Centro	Habitacional	Ingevec	50,00%	226	508.656	254.328	2017	2019
Copiapó	Habitacional	Asociada	13,85%	160	392.947	54.423	En evaluación	0

²³ Considera la venta proyectada total del proyecto.

²⁴ Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

Vitacura	Habitacional	Asociada	11,43%	26	365.883	41.813	2017	2019
Calama	Habitacional	Asociada	13,70%	83	309.068	42.342	En evaluación	0
Copiapó	Habitacional	Asociada	21,21%	97	333.415	70.724	En evaluación	0
Copiapó	Habitacional	Asociada	21,21%	73	278.401	59.055	En evaluación	0
Maipú	Habitacional	Asociada	30,09%	150	262.700	79.046	2017	2019
Coquimbo	Habitacional	Asociada	47,61%	200	632.600	301.181	2017	2019
Macul	Habitacional	Asociada	47,61%	110	316.500	150.686	2017	2019
Ñuñoa	Habitacional	Asociada	17,78%	83	477.461	84.873	2017	2019
Sub-Total				3.269	8.615.775	2.880.011		

Proyectos Área Inversiones y Renta

Adicionalmente, Inmobiliaria Ingevec cuenta con el área de “Inversiones y Rentas”, la cual se encuentra desarrollando el proyecto de cinco hoteles dentro del territorio nacional, los que se detallan a continuación:

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Habitaciones	Inicio Construcción	Est. inicio operación
Copiapó	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	41,8%	255	2015	2017
Iquique	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	41,8%	280	2015	2017
Calama	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	41,8%	260	2015	2017
Antofagasta	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	41,8%	180	2017	2019
Santiago	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	41,8%	160	2017	2019

Además, esta misma área ya se encuentra desarrollando tres nuevos hoteles en Perú, en la ciudad de Trujillo y en los barrios de Miraflores y San Isidro, en Lima.

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	Habitaciones	Inicio Construcción	Est. inicio operación
Trujillo	Turismo / Comercial	Inmobiliaria Latin Sur Peru S.A.C/ indirecta	40,7%	112	2017	2019
Lima	Turismo / Comercial	Inmobiliaria Latin Sur Peru S.A.C/ indirecta	40,7%	184	2018	2020
Lima	Turismo / Comercial	Inmobiliaria Latin Sur Peru S.A.C/ indirecta	40,7%	161	2017	2019

En los últimos meses, en línea con el plan de inversión, Ingevec ha ido disminuyendo su participación en estos proyectos, diluyéndose del 50% a un 40% aproximadamente. Este proceso debería continuar en los siguientes meses, en la medida que continúen los desarrollos contemplados dentro del plan de negocios, el cual abarca nuevos hoteles tanto en Perú como en Chile.

En todos estos proyectos, Ingevec cumple el rol de desarrollador y gestor, mientras que la construcción de los hoteles la realizará sólo para los desarrollos dentro de Chile. Por otro lado, la suma total de los aportes realizados por Ingevec para estos proyectos es de alrededor de M\$ 9.436.488 al 31 de diciembre de 2016, los cuales se encuentran detallados en las siguientes cuentas de los Estados Financieros: "Cuentas por cobrar a empresas relacionadas" e "Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación"

Para la operación de los hoteles, se ha firmado una alianza con el grupo francés Accor, el cual los operará a través de sus marcas Ibis e Ibis Budget.

El proyecto ubicado en Copiapó es el que se encuentra con mayor grado de avance, por lo que esperamos que este entre en operación durante el primer semestre del 2017. Mientras que las ubicaciones de Iquique y Calama deberían comenzar su actividad en el segundo semestre 2017.

Finalmente, para los desarrollos de Antofagasta, Santiago, Trujillo y Lima (Miraflores y San Isidro), Ingevec ya cuenta con terrenos estratégicamente ubicados, en los cuales estimamos comenzar la construcción durante el año 2017.

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

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Participación	m ²	Inicio Construcción	Inicio operación
Concepción	Oficinas	Inv. & Rentas / indirecta	15,8%	8.700 m ²	2011	2012

Escrituraciones²⁵

Las unidades escrituradas proporcionales, las cuales reflejan la venta total proporcional a la participación que tiene Ingevec en cada proyecto, cayeron en relación a igual periodo de 2015; por su parte, el monto escriturado también cayó, llegando a UF 719.864 durante el periodo, lo cual representa una caída de 7,1% respecto a igual periodo del año anterior.

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

Escrituras Proporcionales	Dic 16	Dic 15	Var	Var%	Dic 14
Venta (UF)	719.864	775.217	-55.352	-7,1%	944.414
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.050	1.750	300	17,1%	1.567
Unidades (un)	351	443	-92	-20,7%	603

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales, se ve una disminución de las ventas en comparación al cierre del año anterior, con una caída de 44,8%. Este efecto se explica por una menor actividad del sector, así como también por un menor stock disponible para la venta, el cual disminuyó desde 466 unidades en diciembre 2015 a

²⁵ De acuerdo a los criterios contables publicados en los estados financieros consolidados de Ingevec S.A., el reconocimiento de los ingresos se refleja al momento de la firma de la escritura de compraventa.

296 unidades al mismo periodo del 2016. Esto está en línea con el menor desarrollo de proyectos planeado por la compañía, debido a peores perspectivas en el sector. Mientras que el valor del stock disponible proporcional a Ingevec disminuyó en UF 458.318, lo que implica una reducción de 30,4% respecto al cierre del año 2015.

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

Promesas Proporcionales	Dic 16	Dic 15	Var	Var%
Venta (UF)	486.818	881.698	-394.879	-44,8%
Precio Venta Promedio (UF / un)	2.648	2.318	330	14,2%
Unidades (un)	184	380	-197	-51,7%

Stock Disponible Proporcional	Dic16	Dic 15	Var	Var%
Unidades disponibles (un)	296	466	170	-34,5%
Valor Stock Disponible (UF)	1.051.141	1.509.459	-458.318	-30,4%

Backlog de promesas proporcionales por escriturar

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

Proyectos en Ejecución a Diciembre 2016*:

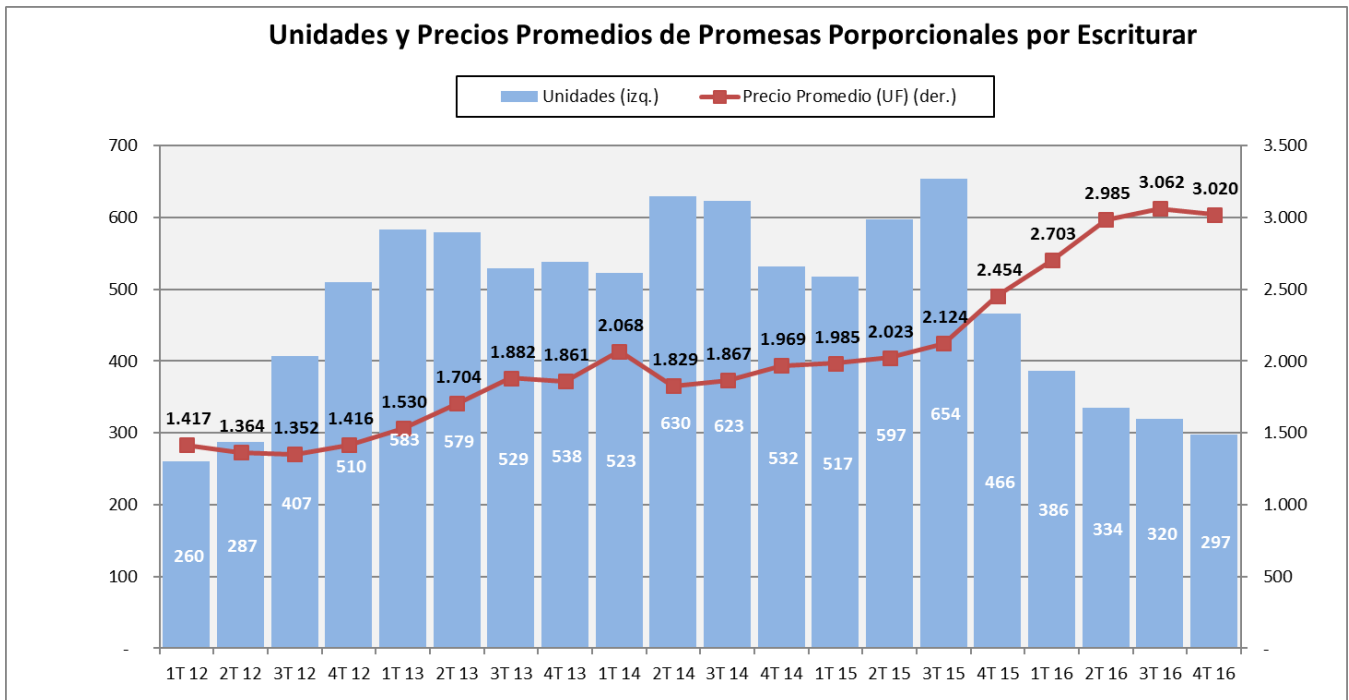
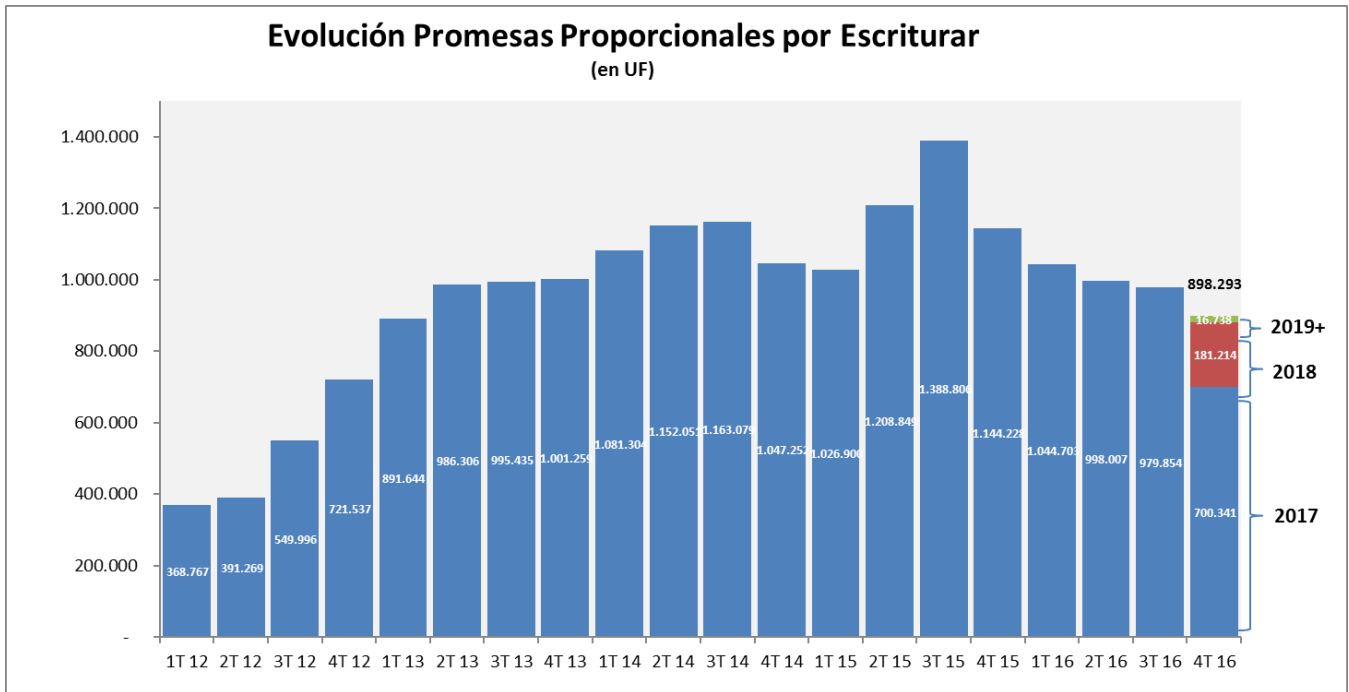
En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas proyectadas	Ventas Escrituradas	Promesas por Escriturar	Stock Por Vender
Departamentos	18	297	3.159.772	1.210.680	898.293	1.051.141

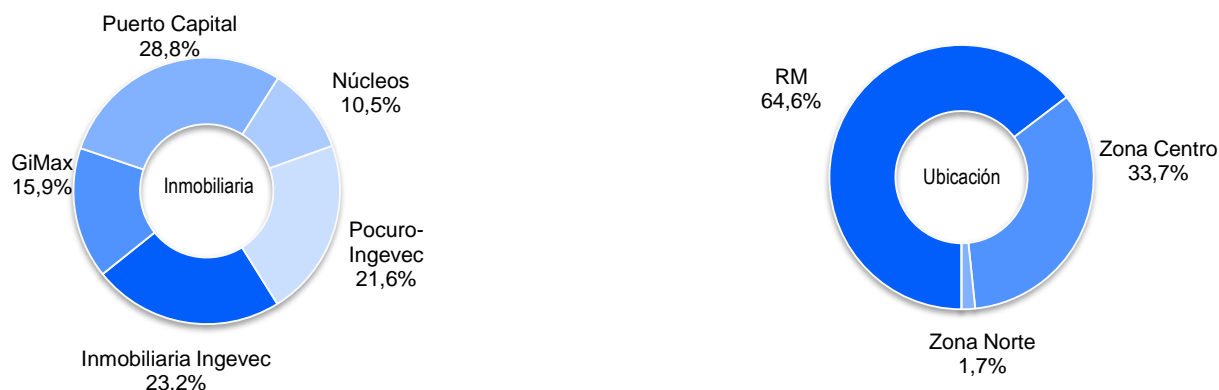
* N° de Unidades, Ventas, Promesas y Stock son Proporcionales a Ingevec

Se observa un nivel de promesas por escriturar (backlog inmobiliario) de UF 898.293, el que representa una disminución de 21,5% con respecto al de dic-15, debido a la caída de la venta comercial durante el presente año. Adicionalmente, se aprecia un nivel de stock por vender de UF 1.051.141.

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



La distribución por mandante y zona geográfica de las promesas proporcionales por escriturar es la siguiente:



Proyectos por Ejecutar

Adicional a lo anterior, Ingevec cuenta con un grupo relevante de proyectos que se encuentran en etapas previas a la ejecución, tal como se mostró en el cuadro de "Desarrollo de Nuevos Proyectos". Los cuales conforman una base importante de ingresos potenciales para la compañía. A continuación, el detalle:

Proyectos por Ejecutar a Diciembre 2016*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporzionales	Total Ventas Projectadas	Venta Estimada		
				2018	2019	2020+
Departamentos	21	1.265	2.880.011	431.148	1.182.055	1.266.809

* N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

Se observa un nivel de ventas potenciales provenientes de futuros proyectos de UF 2.880.011, las cuales se estiman se concretarán en los plazos indicados en el cuadro anterior de "Desarrollo de Nuevos Proyectos".

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". La información referente a los proyectos inmobiliarios en consorcio está incluida comparativamente en algunos de los índices que se presentan en esta sección. Las definiciones de los principales conceptos utilizados en esta sección son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

a. Oferta actual y potencial (inmuebles²⁶ que estarán disponibles para ser vendidos en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios	31-12-2016				31-12-2015	
	Stock Disponible		Stock Potencial en próximos 12 meses		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	1.849.801	49	-	-	10.422.994	269

b. Información sobre la oferta futura

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

Permisos aprobados de Proyectos Propios que no han iniciado obras	31-12-2016	31-12-2015
	m2	m2
Departamentos	42.697	85.203

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

Detalle de Backlog ²⁷ de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-12-2016	30-12-2015
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

²⁶ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

²⁷ Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas

Inmueble	31-12-2016		30-09-2016	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	8.958.893	220	8.241.042	203
<i>Hasta 1.000 UF</i>	0	0	0	0
<i>1.001 - 2.000 UF</i>	8.958.893	220	8.241.042	203
<i>2.001 - 4.000 UF</i>	0	0	0	0

iv) Montos y unidades promesadas y desistidas.

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

Inmueble	31-12-2016				31-12-2015			
	Promesas Brutas ²⁸		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ²⁹		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	3.233.037	83	1.801.208	45	13.201.830	256	4.982.537	130

Las promesas desistidas al cierre del 2016 alcanzan las 45 unidades, en comparación a las 130 durante el mismo periodo del año anterior. Al analizar estas, con respecto al stock total de unidades consolidables promesadas, hemos visto que la tasa de desistimientos se ha mantenido dentro de los rangos históricos de la empresa.

d. Evolución de la demanda de proyectos propios:

v) Meses para agotar Stock.

Utilizando el criterio definido por la SVS, el Stock corresponde al Stock Disponible definido en el número 2.a), y las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

Meses para Agotar Stock Disponible ³⁰	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
	Meses	Meses	Meses	Meses
Departamentos	8,65	4,72	9,85	0,98

²⁸ Promesas brutas de desistimientos

²⁹ Promesas brutas de desistimientos

³⁰ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

vi) Velocidad de ventas.

Corresponde a la proporción que representan las ventas del ejercicio respecto al Stock. Según criterio de la SVS, el Stock corresponde al Stock Disponible definido en el punto 2.a), mientras que las ventas inmobiliarias corresponden a escrituraciones.

Velocidad de Ventas Stock Disponible ³¹	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Criterio SVS	Veces	Veces	Veces	Veces
Departamentos	0,39	0,58	0,21	2,19

La Sociedad considera que la Velocidad de Ventas queda mejor representada considerando las Ventas Comerciales y el Stock Comercial, dado que de esta manera se eliminan distorsiones producto de tiempos legales y administrativos en el traspaso y entrega de la vivienda.

Velocidad de Ventas Comerciales ³²	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
	Veces	Veces	Veces	Veces
Departamentos	0,61	0,41	0,12	0,13

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a diciembre de 2016 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) disminuyó un 4,1% en los últimos 12 meses, cifra inferior a la registrada en meses anteriores. Esto debido a que el menor ritmo de crecimiento anual revela un contagio en donde la construcción también se está viendo afectada, especialmente en proyectos de infraestructura productiva privada.

A continuación, se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a diciembre de 2016:

Componente	Variación m/m	Variación a/a
Despacho de materiales	-6,0%	-9,8%
Despacho de barras de acero para hormigón	-1,5%	14,6%
Despacho de cemento	-0,6%	-8,7%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los Permisos de Edificación habitacionales otorgados a diciembre de 2016, medidos en superficie autorizada, registraron una caída de 48,6% respecto al mismo mes de 2015. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a diciembre de 2016 el componente de Sueldos y Salarios muestra una mantención comparado con igual mes del año anterior. Mientras que el componente Materiales cayó en el mismo período un 0,4%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio, disminuyó 0,1% respecto del año anterior.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago al cuarto semestre 2016, se observa que la venta de casas y departamentos ha disminuido con respecto a igual periodo del año 2015, con una caída de 33,6% en las ventas totales. Esto implicó una contracción de 36,7% y 32,9% para casas y departamentos respectivamente. Lo anterior se explica en parte, por el adelanto de la decisión de compra de viviendas producto de la pronta entrada en vigencia del IVA a la venta de propiedades.

³¹ Corresponde a la razón entre las Ventas de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

³² Corresponde a la razón entre las Ventas de los últimos 3 meses y el Stock Comercial en M\$.

9.- Participación relativa de la Empresa³³

En base a los informes Mach de la Cámara Chilena de la Construcción, análisis internos de la Compañía y otras fuentes, se realiza un estudio de la participación de mercado de Ingevec. En los sectores de infraestructura, excluyendo aquellos en los que la empresa no participa (por ejemplo: Minería, Puertos, Forestal, Energía), la participación de mercado para 2016 fue de 0,92%. En promedio, desde 2011 a 2015, esta fue aproximadamente un 1,52%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, Ingevec obtuvo durante el año 2016 un 2,84% del mercado, mientras que el promedio entre 2011 y 2015 es de 2,24%.

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

De esta forma, para el ejercicio 2016 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura fue de 1,82%, mientras que el promedio desde el año 2011 a 2015 se ubica en 2,91%. La disminución responde al actual dinamismo de la economía, en que se ha visto un estancamiento en la inversión relacionada a obras de infraestructura.

Según lo anterior, se puede estimar la participación de mercado de la unidad de negocio I&C de Ingevec ponderando la proporción de ventas de cada componente con la participación de mercado de cada uno de éstos. De esta manera, la Compañía contaría con un 2,43% de participación durante 2016 en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 2,15%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, fue de 2,62% durante 2016, la cual se encuentra en el promedio de los últimos años.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mercado infraestructura tipo Ingevec	130,4	140,7	144,3	140,6	155,9	149,5
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	65,3	75,7	76,5	72,8	82,7	75,2
Inversión en construcción en obras habitacionales	145,6	152,4	154,6	152,1	168,6	174,0

Ventas Ingevec (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas Ingevec infraestructura	2,4	2,9	2,9	1,9	0,6	1,4
Ventas Ingevec contratos habitacionales	2,0	2,5	3,9	3,8	5,3	4,9

Participación Ingevec (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obras infraestructura tipo Ingevec	1,84%	2,03%	2,02%	1,36%	0,35%	0,92%
Obras infraestructura ajustado	3,66%	3,78%	3,80%	2,63%	0,67%	1,82%
Obras habitacionales	1,38%	1,65%	2,50%	2,52%	3,13%	2,84%
Mercado I&C tipo Ingevec	1,63%	1,85%	2,29%	2,13%	2,87%	2,43%
Mercado I&C ajustado	2,62%	2,78%	3,06%	2,56%	2,90%	2,62%

Fuente: Informe MACH 45 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

³³ La participación relativa se ha calculado considerando las cifras de mercado en Unidades de Fomento, esto para reducir distorsiones por variaciones de tipo de cambio.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del Informe Trimestral de Mercado Inmobiliario del Gran Santiago, elaborado por GfK Adimark al 4° Trimestre 2016; y las series publicadas por la CChC sobre el mercado inmobiliario, ventas nacionales y ventas en el Gran Santiago. El resultado de esta aproximación arrojó que la participación estimada de Ingevec, en el mercado inmobiliario nacional durante el 2016 fue de 0,29%, la cual se encuentra levemente sobre el promedio de los últimos años. De la misma manera, la participación estimada es de 0,14% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2016, lo cual se encuentra por debajo del promedio de los últimos años debido a que parte de los proyectos en la Región Metropolitana tienen previsto el comienzo de su escrituración para el primer semestre de 2017.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	191,2	228,6	244,1	263,3	308,5	266,7
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	101,4	126,3	133,3	146,8	175,4	145,1

Ventas Ingevec (MM UF)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,6	0,4	0,6	1,0	0,8	0,8
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,2

Participación Ingevec (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Inmobiliario habitacional nacional	0,33%	0,17%	0,23%	0,38%	0,26%	0,29%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,54%	0,26%	0,28%	0,44%	0,24%	0,14%

Fuente: Informe MACH 45 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

En el siguiente cuadro se muestra la participación consolidada proporcional de Ingevec en el período 2011 a 2016, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	1,47%	1,74%	2,14%	1,87%	2,55%	2,19%

10.- Factores de riesgo

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

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

a) Ciclos económicos:

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

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

b) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc.

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

En el sector inmobiliario, las variaciones en el plan regulador pueden afectar la puesta en marcha y desarrollo de los proyectos, así como sus rentabilidades esperadas.

La administración estudia cada proyecto en particular y como política la sociedad invierte en terrenos sólo para el desarrollo inmediato de proyectos inmobiliarios.

c) Competencia:

Existe un gran número de empresas que participan tanto en el rubro de Ingeniería y Construcción como en el rubro Inmobiliario, generando una considerable y permanente competencia. Esto involucra un riesgo latente toda vez que empresas con menor trayectoria resuelven disminuir sus precios ante situaciones desfavorables 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.

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.

Básicamente la Sociedad contrata dos tipos seguros: Responsabilidad civil, que cubre daños a terceros (trabajadores propios o externos) y daños a la propiedad de terceros; y seguros que cubren daños a activos y bienes de la sociedad producto de la ejecución de las obras. Por último, se ha reforzado la capacitación al personal en prevención de riesgos y seguridad.

f) Riesgos de abastecimiento:

En la especialidad de edificación la Sociedad normalmente opera bajo contratos de suma alzada, es decir, contratos en donde se establece un precio fijo por los servicios prestados, el que se reajusta exclusivamente por inflación.

Lo anterior se traduce en que una variación abrupta en el costo de los insumos no es necesariamente compensada por el ajuste en la inflación. Entre los años 2012 y 2014 existieron importantes alzas en los costos de mano de obra, y bajas en la disponibilidad de mano obra calificada, lo que afectó de manera significativa los márgenes del negocio de I&C. Ante lo cual la compañía ha actuado actualizando las estructuras de costos y plazos de nuevos contratos, y modificando procesos productivos que permitan hacer más eficientes los recursos disponibles.

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

g) Riesgo financiero – Riesgo de crédito:

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

En el área de I&C, de acuerdo a las políticas de la empresa, la Sociedad mantiene una amplia y variada cartera de clientes, y posee una atomizada cartera de contratos lo que permite disminuir la exposición de la Sociedad a la situación de un cliente en particular. Actualmente no existe ninguna contingencia con los mandantes respecto de este riesgo y se realizan constantemente estudios de solvencia de los mandantes.

h) Riesgo financiero – Riesgo de liquidez y condiciones de financiamiento:

Este riesgo está relacionado con la capacidad de la Sociedad de cumplir sus compromisos a costos justos y razonables. La empresa cuenta con claras políticas de endeudamiento para cada filial. 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 incertidumbre importada del mercado internacional, al enfriamiento de las economías emergentes, y a las nuevas normativas locales, como la relacionada a la provisión bancaria en créditos hipotecarios. Al respecto, la Sociedad ha continuado con sus gestiones de promociones y marketing para incentivar las ventas y cubrir la posibilidad de menores tasas de aprobación de créditos. Respecto de los proyectos de construcción no existen contingencias de mayores dificultades y la Sociedad ha recurrido a financiamiento bancario en los casos que se estimó como la mejor alternativa.

i) Riesgo financiero – Tipo de cambio:

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

Con respecto a los costos de inflación, la mayor parte de los contratos de Constructora Ingevec incluyen la reajustabilidad asociada a variaciones del IPC, lo que permite a la Sociedad protegerse de este riesgo en particular.

La empresa no cuenta actualmente con operaciones en moneda extranjera. Respecto a la variabilidad de la UF, el 95,0% de los pasivos están denominados en UF; sin embargo, los activos inmobiliarios, así como los ingresos por venta están indexados a la UF, por lo cual se genera una compensación producto de la naturaleza del negocio.

j) Riesgo inmobiliario – Ubicación de los terrenos:

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

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

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

a) Inversiones inmobiliarias: Las inversiones en bienes raíces se valorizan al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción de los inmuebles, según corresponda, y su valor neto realizable, que corresponde al precio de venta estimado menos los gastos de venta correspondientes.

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

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

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

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

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

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

La plusvalía (menor valor de inversión) representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial coligada adquirida en la fecha de adquisición. La plusvalía relacionada con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles. La plusvalía

relacionada con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor junto con el saldo total de la coligada. La plusvalía reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros de la plusvalía relacionada con la entidad vendida.

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

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

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

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

ingevec
EMPRESAS