

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 primer trimestre del año 2016, la compañía registró una utilidad de M\$ 1.056.524, lo que representa un crecimiento de 8,0% 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\$ 379.184, levemente superior a la ganancia de M\$ 341.786 obtenida durante igual periodo del año 2015.

El área Inmobiliaria registró una utilidad de M\$ 677.340, lo cual se alineó con el plan de escrituración anual proyectado para el año 2016. Se destaca la venta y escrituración, de proyectos en los cuales la compañía gestiona directamente, como los casos de Rancagua y La Serena. Estos niveles de utilidad son producto del exitoso plan de inversiones realizado durante los últimos años, y que ratifica la relevancia del área para el resultado de la compañía. De igual manera, esto reafirma la importancia del plan estratégico de la compañía de mantener una diversificación en sus operaciones.

Los ingresos por ventas alcanzaron un total de MM\$ 44.322 a marzo del 2016, lo que se traduce en un crecimiento de un 20,3% con respecto al primer trimestre del año 2015. Esto se debió al aumento significativo de la actividad en el área de Ingeniería y Construcción. Por su parte, el EBITDA Ajustado de la compañía aumentó hasta los MM\$ 2.070.214 al cierre del primer trimestre 2016, un 20% superior a los MM\$ 1.725.671 registrados a igual periodo 2015.

Con respecto al balance, a marzo de 2016 el nivel de endeudamiento prácticamente se ha mantenido inalterado, pasando desde un endeudamiento consolidado de 1,89 veces a diciembre 2015 a uno de 1,90 veces al 31 de marzo de 2016. Mientras que los indicadores de liquidez corriente y ácida presentaron mejoras. Es importante destacar que nuestros niveles de endeudamiento y liquidez, se encuentran en niveles que entregan tranquilidad a la compañía, y se alinean con el objetivo estratégico de Ingevec de mantener una estructura financiera sana, la cual permita analizar y asumir oportunidades de inversión y crecimiento en el mediano plazo.

Por último, destacamos el importante nivel de backlog y actividad tanto del área Ingeniería y Construcción como del área Inmobiliaria. Con un monto de backlog de MM\$ 246.414 para el área de Ingeniería y Construcción a marzo de 2016, lo que entrega una importante base de actividad para los próximos años. A la fecha, contamos con un total 53 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 1.039.170, nivel que entrega confianza con respecto a la evolución del negocio Inmobiliario. La actual cartera de inversiones alcanza un total de 44 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 marzo de 2016 fue de **MM\$ 1.057**, comparado con la Utilidad de **MM\$ 978** a marzo del ejercicio 2015.
- El EBITDA Ajustado a marzo de 2016 fue de **MM\$ 2.070**, comparado con **MM\$ 1.726** a marzo del ejercicio 2015, lo que representa un aumento de **20,0%**.
- La unidad de negocios I&C reportó una ganancia de **MM\$ 379**, representando un crecimiento de **6,4%** respecto a la ganancia de **MM\$ 341** obtenida a marzo del año 2015.
- La unidad de negocio Inmobiliaria obtuvo una utilidad a marzo del año 2016 de **MM\$ 677**, superior al resultado obtenido a marzo del año 2015, en que se alcanzó un monto de **MM\$ 636**.
- Los Ingresos por ventas tuvieron un crecimiento de **20,3%**, pasando de **MM\$ 36.844** durante el primer trimestre del año 2015 a **MM\$ 44.322** en el mismo periodo del 2016.
- Los Gastos de administración alcanzaron **MM\$ 1.585** a marzo 2016, aumentando un **7,4%** respecto a igual periodo del año 2015, cuya cifra fue de **MM\$ 1.476**.
- El Backlog del segmento I&C a marzo de 2016 es de **MM\$ 246.414** comparado con **MM\$ 247.032** a diciembre del año 2015, lo que representa una variación de **-0,3%**.
- El Backlog de promesas proporcionales por escriturar del segmento Inmobiliario a marzo de 2016 es de **UF 1.039.170** comparado con **UF 1.144.228** a diciembre del presente año, lo que representa una disminución de **9,2%**.
- El Endeudamiento Total a marzo de 2016 se mantuvo prácticamente inalterado, pasando a **1,90** veces en comparación al endeudamiento de **1,89** veces en diciembre del año 2015.
- El indicador de Liquidez Corriente pasó de **1,97** en diciembre de 2015 a **2,00** en marzo de 2016, mientras que el indicador de Razón Acida pasó de **1,53** a **1,69** veces.
- Las **principales obras del negocio I&C** actualmente en construcción son:
 - Edificios Trilogía Sur, Antofagasta
 - Edificio Institucional SERVIU, Antofagasta
 - Hotel Ibis, Copiapó
 - Conjunto Habitacional San Saturnino, Quilicura, Santiago
 - 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
- Las **principales proyectos del negocio Inmobiliario** actualmente en desarrollo son:
 - Edificio San Nicolás Norte II, San Miguel, Santiago
 - Proyecto Marina La Serena, La Serena
 - Edificio Alto Calama, Calama
 - Hoteles Ibis & Ibis Budget, Zona Norte y Santiago
 - Edificio Matta-Valdés, Santiago Centro
 - Edificio Antofagasta Pocuro, Antofagasta

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		
	31-03-2016	31-03-2015	Variación
Ingresos de actividades ordinarias	44.322.123	36.843.648	20,3%
Costo de ventas	(41.236.062)	(34.556.189)	19,3%
Ganancia Bruta	3.086.061	2.287.459	34,9%
Gastos de administración	(1.584.665)	(1.476.054)	7,4%
Participación neta de inversiones en asociadas	89.866	654.909	-86,3%
Otros egresos e ingresos operacionales ¹	58.910	377	15526,0%
Resultado Operacional	1.650.172	1.466.691	12,5%
Gastos financieros netos ²	(284.701)	(407.970)	-30,2%
Resultados por unidades de reajuste	(103.269)	(16.998)	-507,5%
Resultado no Operacional	(387.970)	(424.968)	8,7%
Ganancia Antes de Impuesto	1.262.202	1.041.723	21,2%
Gasto por impuesto a las ganancias	(205.678)	(63.780)	222,5%
Resultado del Ejercicio	1.056.524	977.943	8,0%
Resultado Controladora	1.056.524	977.943	8,0%
Resultado no Controladora	-	-	
Total Resultado del Ejercicio	1.056.524	977.943	8,0%

A marzo de 2016 Ingevec obtuvo una ganancia acumulada de M\$ 1.056.524, en comparación con la ganancia de M\$ 977.943 obtenida a igual periodo del año 2015, aumento de 8,0% explicado por la mayor actividad en el área de Ingeniería & Construcción, la que tuvo utilidades por M\$ 379.186. Mientras que el área Inmobiliaria aportó con un resultado de M\$ 677.338, cifra un 6,4% mayor a la del mismo periodo del año 2015, lo cual ratifica la significancia del resultado de esta área en la utilidad consolidada de la compañía.

Por su parte, los ingresos de actividades ordinarias tuvieron un crecimiento de 20,3% al comparar los resultados a marzo de 2016 con los del mismo periodo del año 2015, mientras que los costos de ventas aumentaron un 19,3%. Por su parte, los gastos de administración aumentaron un 7,4%.

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

a) Resultado operacional: La Sociedad obtuvo al 31 de marzo de 2016 un Resultado Operacional de M\$ 1.650.172, lo que representa un aumento de 12,5% en relación al resultado obtenido en igual periodo en el año 2015, lo que se explica principalmente por el aumento de 34,9% de la ganancia bruta, producto de la mayor actividad en el área de Ingeniería y Construcción y una mayor escrituración de proyectos que consolidan por parte de la Inmobiliaria, específicamente en Rancagua y La Serena.

La Ganancia bruta al 31 de marzo del 2016 fue de M\$ 3.086.061, lo que representa un crecimiento de 34,9% en relación al valor obtenido durante igual periodo en el ejercicio 2015, situación dada por el aumento de los Ingresos de actividades ordinarias (20,3%) por sobre los costos de ventas (19,3%), producto de la continua recuperación de márgenes en el área de Ingeniería y Construcción. Lo que se explica por una cartera de contratos actualizada. La Ganancia bruta corresponde a un margen de un 6,96% sobre las ventas, mayor al 6,20% obtenido en igual periodo en el ejercicio 2015.

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*.

Con respecto a los Gastos de administración, hubo un aumento de 7,4% 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 marzo del 2016 de M\$ 387.970, lo cual es M\$ 36.998 menor a la cifra de igual periodo del año 2015. Dicha variación se explica por una reducción significativa de los gastos financieros.

3.- Balance general

Estado de situación financiera (Cifras en miles de pesos - M\$)	31-03-2016	31-12-2015	Variación	31-12-2014	Variación
Activos corrientes	51.083.063	49.221.117	3,8%	48.786.493	4,7%
Activos no corrientes	28.449.822	27.863.284	2,1%	29.637.573	-4,0%
Total Activos	79.532.885	77.084.401	3,2%	78.424.066	1,4%
Pasivos corrientes	25.490.798	24.958.366	2,1%	29.864.743	-15,7%
Pasivos no corrientes	26.619.007	25.442.522	4,6%	24.187.890	10,1%
Total Pasivos	52.109.805	50.400.888	3,4%	54.052.633	-4,2%
Patrimonio neto controladora	27.423.069	26.683.502	2,8%	24.371.427	13,8%
Participaciones no controladora	11	11	0,0%	6	83,3%
Total Pasivos y Patrimonio	79.532.885	77.084.401	3,2%	78.424.066	1,4%

a) Activos: Los activos totales de la sociedad al 31 de marzo de 2016 alcanzaron los M\$ 79.532.885, lo que representa una variación de 3,2% respecto a diciembre del año 2015. Esta variación se desglosa a continuación:

Activos corrientes

Esta cuenta presentó a marzo de 2016 un aumento de 3,8% respecto del valor obtenido a diciembre de 2015. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 134.180 (1,2%) en la cuenta *Efectivo y Equivalentes al Efectivo* producto de la recuperación de caja proveniente de obras en etapa de término, y la venta y escrituración de proyectos inmobiliarios.
- Disminución de M\$ 3.004.250 (27,1%) en la cuenta *Inventarios*, producto de la escrituración de proyectos inmobiliarios.

Activos no corrientes

Esta cuenta aumentó un 2,1% a marzo de 2016 respecto del valor obtenido a diciembre de 2015, lo que se explica fundamentalmente por:

- Aumento de M\$ 237.655 (3,4%) en la cuenta *Otros Activos Financieros no corrientes*, producto principalmente a cuentas de participación en proyectos inmobiliarios.
- Aumento de M\$ 637.625 (8,2%) de *Cuentas por cobrar a empresas relacionadas no corrientes*, producto principalmente de variaciones en la sociedad del proyecto hotelero, Inmobiliaria Latin Sur Spa.
- Disminución de M\$ 281.044 (3,7%) en la cuenta *Inversión en Asociadas*. Explicado principalmente por la variación en el proyecto inmobiliario habitacional San Nicolás Norte II.

b) Pasivos: Los pasivos totales de la Sociedad aumentaron un 3,4% con respecto al 31 de diciembre de 2015, llegando a M\$ 52.109.805 al 31 de diciembre de 2015. Las principales variaciones se explican según el siguiente detalle:

Pasivo corriente

Esta cuenta presenta al 31 de marzo de 2016 una aumento de 2,1% respecto del 31 de diciembre de 2015. Tal variación se explica fundamentalmente por:

- Disminución de M\$ 1.022.707 (44,6%) de *Otros pasivos financieros, corrientes* producto del pago de créditos relacionados a proyectos inmobiliarios.
- Aumento de M\$ 1.085.868 (8,1%) 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 un aumento de M\$ 1.176.485 (4,6%) que se explica principalmente por aumentos en la cuenta *Otros pasivos financieros, no corrientes*, dados por el bono corporativo emitido por la compañía y obligaciones por Leasing.

Estructura de Financiamiento

En el siguiente cuadro se muestra el endeudamiento financiero de la compañía a marzo de 2016 en comparación con diciembre de 2015. Cabe destacar que al 31 de marzo de 2016 no hay deuda financiera asociada a proyectos inmobiliarios.

Estructura financiamiento			
(Cifras en miles de pesos - M\$)	31-03-2016	31-12-2015	Variación
Deuda financiera bancaria	1.468.230	2.050.973	(582.743)
Leasing maquinarias	164.453	249.360	(84.907)
Proyectos inmobiliarios próximos a escriturar	-	1.709.923	(1.709.923)
Terrenos y proyectos en desarrollo	-	-	-
Capital de trabajo	1.303.777	91.690	1.212.087
Deuda financiera bono	26.045.689	25.465.674	580.015
Financiamiento plan inmobiliario	13.257.446	12.241.747	1.015.700
Capital de trabajo	12.788.243	13.223.927	(435.685)
Deuda financiera	27.513.919	27.516.647	(2.728)
Efectivo y equivalentes	11.710.055	11.575.875	134.180
Deuda financiera neta	15.803.864	15.940.772	(136.908)

c) Patrimonio

El patrimonio de la sociedad aumentó de M\$ 26.683.502 al 31 de diciembre de 2015, a M\$ 27.423.069 al 31 de marzo de 2016, lo que representa un aumento de 2,8%. Producto principalmente de la utilidad obtenida durante el trimestre.

4.- Indicadores

Indicadores financieros						
Indicadores de liquidez		31-03-2016	31-12-2015	Variación	31-12-2014	Variación
1. Liquidez corriente ³	veces	2,00	1,97	0,03	1,63	0,37
2. Razón ácida ⁴	veces	1,69	1,53	0,16	1,17	0,52
3. Capital de trabajo ⁵	M\$	25.592.265	24.262.751	1.329.514	18.921.750	6.670.515
Indicadores de endeudamiento						
4. Endeudamiento ⁶	veces	1,90	1,89	0,01	2,22	-0,32
5. Endeudamiento financiero ⁷	veces	1,00	1,03	-0,03	1,26	-0,26
6. Endeudamiento financiero neto ⁸	veces	0,58	0,6	-0,02	0,85	-0,27
7. Pasivos corrientes ⁹	%	48,9%	49,5%	-0,6%	55,3%	-6,3%
8. Pasivos no corrientes ¹⁰	%	51,1%	50,5%	0,6%	44,7%	6,3%

El indicador de liquidez corriente aumentó a 2,0 el primer trimestre del año 2016, con respecto a la razón de 1,97 a diciembre de 2015. Esto se produce por un mayor aumento de los Activos corrientes (3,8%), que de los Pasivos corrientes (2,1%).

El indicador de razón ácida aumentó con respecto a lo registrado en diciembre de 2015, pasando de 1,53 a 1,69 veces.

El capital de trabajo aumentó un 5,5% a marzo de 2016 en comparación al cierre de 2015, principalmente por el aumento de M\$ 1.861.946 de los Activos Corrientes en comparación con el aumento de M\$ 532.432 de los pasivos corrientes.

La razón de endeudamiento a marzo de 2016 corresponde a 1,90 veces, en relación con las 1,89 veces a diciembre de 2015. Uno de los factores por los que hemos podido mantener el endeudamiento, ha sido la escrituración de proyectos inmobiliarios. Asimismo, el endeudamiento financiero neto disminuyó desde 0,60 a 0,58 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		31-03-2016	31-03-2015	Variación	1T16	1T15	
1.	Ingresos de explotación	M\$ 44.322.123	36.843.648	20,3%	44.322.123	36.843.648	
2.	Costos de explotación	M\$ (41.236.062)	(34.556.189)	19,3%	(41.236.062)	(34.556.189)	
3.	Ganancia bruta	M\$ 3.086.061	2.287.459	34,9%	3.086.061	2.287.459	
4.	Gastos financieros netos	M\$ (284.701)	(407.970)	-30,2%	(284.701)	(407.970)	
5.	EBITDA ¹¹	M\$ 1.961.740	1.597.647	22,8%	1.961.740	1.597.647	
6.	EBITDA Ajustado ¹²	M\$ 2.070.214	1.725.671	20,0%	2.070.214	1.725.671	
7.	Utilidad/(Pérdida) del ejercicio	M\$ 1.056.524	977.943	8,0%	1.056.524	977.943	
Indicadores de actividad							
8.	Rentabilidad patrimonio	%	15,6%	15,8%	-0,2%	15,6%	15,8%
9.	Rentabilidad activos operacionales	%	8,3%	7,7%	0,6%	8,3%	7,7%
10.	Cobertura de gastos financieros netos	veces	6,9	3,9	3,0	6,9	3,9
11.	Cobertura de deuda financiera neta	años	2,0	3,2	(1,2)	2,0	3,2
12.	Cuentas por cobrar	días	53	55	(2)	53	55
13.	Cuentas por pagar	días	38	46	(8)	38	46
14.	Nivel de inventario inmobiliario	días	234	792	(558)	234	792

Al 31 de marzo de 2016, el EBITDA Ajustado de la empresa muestra un aumento, alcanzando un monto de M\$ 2.070.214. Este aumento se debe a la continua normalización de los márgenes del área de Ingeniería y Construcción, en conjunto con un positivo resultado del área Inmobiliaria.

La rentabilidad sobre patrimonio alcanzó un 15,6% a marzo de 2016, levemente inferior al 15,8% registrado durante el primer trimestre de 2015. Aumento explicado por el mayor aumento en el patrimonio año contra año.

La rentabilidad sobre activos operacionales muestra un aumento, pasando de 7,7% al 31 de marzo de 2015, a un 8,3% al 31 de marzo de 2016. Aumento explicado por la utilidad de M\$ 1.056.024 obtenida durante el ejercicio.

Indicadores financieros			
Cumplimiento covenants financieros		Condición	31-03-2016
1.	Patrimonio mínimo ¹³	UF > 800.000	1.074.693
2.	Nivel de endeudamiento financiero neto ¹⁴	veces < 2,00	0,64
3.	Endeudamiento financiero neto atribuible a filiales cuyos estados financieros se consolidan con los del emisor y endeudamiento financiero del emisor atribuible a proyectos inmobiliarios ¹⁵	% < 20,00%	-50,49%

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 **Patrimonio Mínimo:** Mantener en sus estados financieros trimestrales un Patrimonio Neto Total 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.

¹⁴ **Nivel de Endeudamiento Financiero Neto:** Mantener en los estados financieros trimestrales un nivel de endeudamiento financiero neto no superior a 2 veces, medido sobre cifras de sus Estados Financieros consolidados. Esto corresponde la Razón entre el Endeudamiento Financiero Neto (sumatoria de las cuentas Obligaciones Financieras de los Estados Financieros: "Otros Pasivos Financieros, corrientes" y Otros Pasivos Financieros, no corrientes". 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 otorgados para caucionar obligaciones del Emisor, sus Filiales y/o coligadas.

¹⁵ **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 consideran con los del Emisor "menos" la "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.

El cuadro anterior resume el cumplimiento al 31 de marzo 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 marzo de 2016.

5.- Estados de flujos del efectivo

Resumen del Flujo de Efectivo (Cifras en miles de pesos - M\$)	Cifras Acumuladas			Cifras Trimestrales	
	31-03-2016	31-03-2015	Variación	1T16	1T15
Efectivo Equivalente Inicial	11.575.875	9.956.893	16,3%	11.575.875	9.956.893
Flujo efectivo de la operación	367.574	146.381	151,1%	367.574	146.381
Flujo efectivo de inversión	(623.102)	(60.434)	-931,0%	(623.102)	(60.434)
Flujo efectivo de financiamiento	389.708	1.232.805	-68,4%	389.708	1.232.805
Flujo Neto del Período	134.180	1.318.752	-89,8%	134.180	1.318.752
Efectivo Equivalente Final	11.710.055	11.275.645	3,9%	11.710.055	11.275.645

La Sociedad a marzo de 2016 generó un flujo neto de M\$ 134.180, lo que se tradujo en un aumento del efectivo y equivalente al efectivo al final del período de 3,9% con respecto a igual período del año 2015, alcanzando los M\$ 11.710.055.

El flujo proveniente de las actividades de operación alcanzó los M\$ 367.574 al cierre primer trimestre 2016. Esto se debe al flujo operacional positivo proveniente del área Inmobiliaria, el que alcanzó un monto de M\$ 4.058.492 debido a la alta escrituración de proyectos propios, y al flujo negativo de M\$ 3.690.918 del área Ingeniería & Construcción. 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\$ 45.400.115, 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\$ 33.957.694 y M\$ 10.827.450 respectivamente.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 623.102, debido principalmente a pagos a entidades relacionadas, los que alcanzaron un monto de M\$ 876.119.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor positivo de M\$ 389.708, que es originado principalmente por Importes procedentes de préstamos por un monto de M\$ 11.585.769, y Pagos de préstamos por M\$ 11.208.151.

6.- Información financiera por segmentos

a. Estado de resultados

Estado de resultados por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a Marzo 2016			Cifras acumuladas a Marzo 2015		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Ingresos de actividades ordinarias	40.693.038	3.629.085	44.322.123	35.109.113	1.734.535	36.843.648
Costo de ventas	(38.356.277)	(2.879.785)	(41.236.062)	(32.998.664)	(1.557.525)	(34.556.189)
Ganancia bruta	2.336.761	749.300	3.086.061	2.110.449	177.010	2.287.459
Gastos de administración	(1.431.922)	(152.743)	(1.584.665)	(1.376.667)	(99.387)	(1.476.054)
Participación neta de inversiones en asociadas	17.237	72.629	89.866	16.521	638.388	654.909
Otros egresos e ingresos operacionales	-	58.910	58.910	250	127	377
Resultado operacional	922.076	728.096	1.650.172	750.553	716.138	1.466.691
Gastos financieros netos	(298.417)	13.716	(284.701)	(325.988)	(81.982)	(407.970)
Res. por unidades de reajuste	(103.837)	568	(103.269)	7.819	(24.817)	(16.998)
Resultado no operacional	(402.254)	14.284	(387.970)	(318.169)	(106.799)	(424.968)
Ganancia antes de impuesto	519.822	742.380	1.262.202	432.384	609.339	1.041.723
Gasto por impuesto a las ganancias	(140.638)	(65.040)	(205.678)	(91.227)	27.447	(63.780)
Resultado del ejercicio	379.184	677.340	1.056.524	341.157	636.786	977.943

b. Balance

Estado de situación financiera por segmentos (miles de pesos - M\$)	Cifras acumuladas a Marzo 2016			Cifras a Diciembre de 2015		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Activos corrientes	34.424.959	16.658.104	51.083.063	29.892.915	19.328.202	49.221.117
Activos no corrientes	4.185.852	24.263.970	28.449.822	4.178.335	23.684.949	27.863.284
Total activos	38.610.811	40.922.074	79.532.885	34.071.250	43.013.151	77.084.401
Pasivos corrientes	22.553.423	2.937.375	25.490.798	19.552.640	5.405.726	24.958.366
Pasivos no corrientes	13.722.288	12.896.719	26.619.007	12.563.736	12.878.786	25.442.522
Total pasivos	36.275.712	15.834.093	52.109.805	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 Marzo 2016			Cifras acumuladas a Marzo 2015		
	I&C	Inmobiliario	Total	I&C	Inmobiliario	Total
Efectivo Equivalente Inicial	7.106.374	4.469.501	11.575.875	6.732.380	3.224.513	9.956.893
Flujo efectivo de la operación	(3.690.918)	4.058.492	367.574	1.424.292	(1.277.911)	146.381
Flujo efectivo de inversión	(155.544)	(467.558)	(623.102)	(469.764)	409.330	(60.434)
Flujo efectivo de financiamiento	805.497	(415.789)	389.708	270.817	961.988	1.232.805
Flujo Neto del Período	(3.040.965)	3.175.145	134.180	1.225.345	93.407	1.318.752
Efectivo Equivalente Final	4.065.409	7.644.646	11.710.055	7.957.725	3.317.920	11.275.645

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.

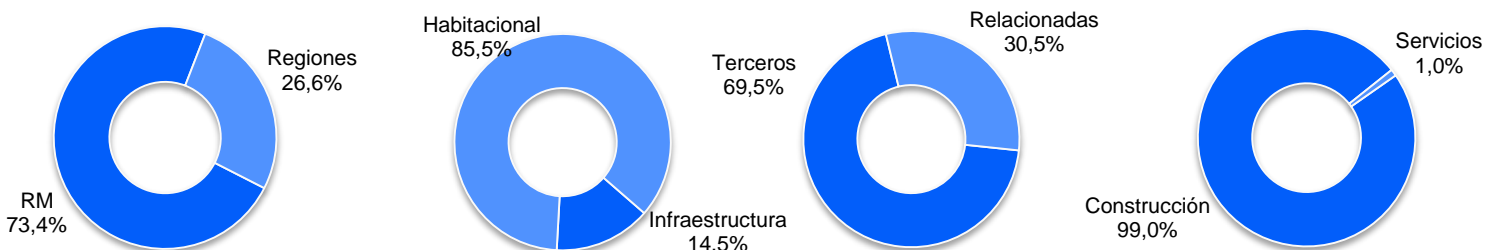
Los principales competidores de Ingevec en este mercado son:

- SalfaCorp
- Claro, Vicuña, Valenzuela
- Icafal
- Bravo e Izquierdo
- Brotec
- Desco
- Besalco
- Ebco
- DLP
- Echeverría Izquierdo
- Sigro
- Mena y Ovalle

Análisis ventas del período

A marzo de 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 48.

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 1,0% 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
Edificio Carlos Lira	Inmobiliaria Fundamenta	Privado	Terceros	RM	Habitacional	2017
Hotel Ibis Copiapó	Inmobiliaria Colipí	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

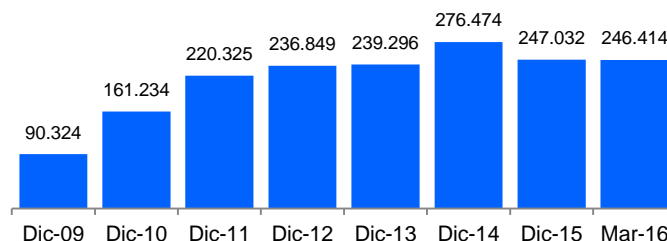
Saldos de contratos de construcción por ejecutar (Backlog)

El Backlog de la empresa al 31 de marzo de 2016 asciende a M\$ 246.414.120 en comparación con M\$ 247.032.006 al 31 de diciembre de 2015, lo que representa una reducción de 0,25%.

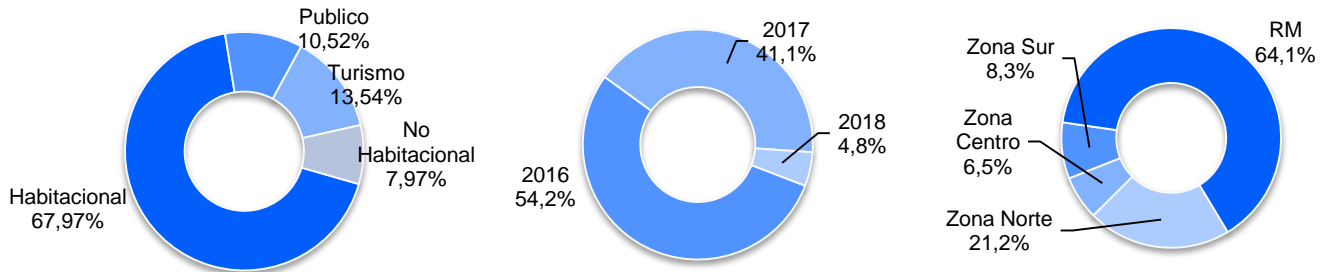
Se presenta a continuación un detalle del tipo de obras que componen el Backlog:

Obras que componen el Backlog	31-03-2016			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	133.387.374	113.026.747	246.414.120	247.032.006
Total Iniciados	106.585.426	71.177.839	177.763.264	184.765.132
Total No Iniciados	26.801.948	41.848.908	68.650.856	62.266.874
Total Backlog	133.387.374	113.026.747	246.414.120	247.032.006

La disminución de M\$ 617.886 con respecto al 31 de diciembre de 2015, se debe a una variación poco significativa, lo cual refleja el compromiso de la empresa en mantener estos niveles estables en los siguientes periodos. De igual forma, se destaca que son niveles que entregan una fuerte 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 marzo de 2016 se concentra principalmente entre los años 2016 – 2017, con un 95,2% de su valor total. Se destaca que el Backlog cuenta con contratos cuyos montos ascienden a MM\$ 133.467 para el año 2016, y MM\$ 101.226 para el 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 durante los últimos períodos.

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 Pocuero. Los principales competidores en estas zonas son:

- | | | |
|--|--|--|
| <u>La Serena:</u> | <u>Antofagasta / Calama:</u> | <u>Copiapó:</u> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Santa Beatriz • Nollagam • Euro Inmob. | <ul style="list-style-type: none"> • Proyecta • Almagro • Guzmán y Larraín • Imagina | <ul style="list-style-type: none"> • Fundamenta • PY |

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 concentraron principalmente en las comunas de Macul y San Miguel. Entre los principales competidores de estas áreas es posible mencionar a:

<u>Macul:</u>	<u>San Miguel:</u>	<u>San Felipe:</u>	<u>Rancagua:</u>
• RVC	• Penta	• Santa Beatriz	• Maestra
• Grupo España	• Icafal		• Pocuro
• Imagina	• Fortaleza		

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 ciudades son:

<u>Chillán:</u>	<u>Curicó:</u>
• Santa Beatriz	• 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) ¹⁶	Venta Potencial Prop. (UF)	Ubicación	Inicio escrituración ¹⁷
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	204	789.712	394.856	II Región	2015
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	20,7%	198	647.954	133.912	II Región	2016
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	33,0%	268	1.234.925	407.525	II Región	2016
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	68	326.076	155.245	Santiago	2016
Santiago Centro	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	223	510.512	243.055	Santiago	2016
Ñuñoa	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	47,6%	97	346.961	165.188	Santiago	2016

¹⁶ Considera la venta proyectada total del proyecto.

¹⁷ En el caso de los proyectos comerciales se considera la fecha que entra en operación.

Santiago Centro	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,6%	263	688.958	72.745	Santiago	2017
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	223	548.330	59.066	Santiago	2017
Vitacura	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	16,2%	42	464.319	75.266	Santiago	2017
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	10,8%	180	783.361	84.525	II Región	2017
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	245	586.058	293.029	Santiago	2018
Sub-Total				2.094	7.240.830	2.127.384		

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

Proyecto	Tipo	Inmobiliaria / gestión	% Part.	Unidades	Venta Total Potencial (UF) ¹⁸	Venta Potencial Prop. (UF)	% Escrituración Acumulada	Ubicación
La Serena	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	180	315.643	315.643	45,5%	IV Región
Copiapó	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	23,0%	78	302.854	69.656	47,5%	III Región
Rancagua	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	240	310.766	310.766	63,5%	VI Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	82	313.665	42.972	62,6%	II Región
San Miguel	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	50,0%	245	524.272	262.136	96,3%	Santiago
Chillán	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	180	153.865	153.865	91,0%	VIII Región
Antofagasta	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	12,5%	128	547.915	68.489	100,0%	II Región
San Felipe	Habitacional	Inmobiliaria Ingevec	100,0%	224	241.408	241.408	99,7%	V Región
Calama	Habitacional	Inmobiliaria Asociada	13,7%	83	313.665	42.972	61%	II Región
Sub-Total				1.005	1.921.065	1.155.039		

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) ¹⁹	Venta Potencial Prop. (UF)	Inicio Construcción	Est. inicio escrituración
Viña del Mar	Habitacional	Asociada	15,87%	234	518.192	82.237	2016	2018
Curicó	Habitacional	Ingevec	100,00%	80	132.570	132.570	2016	2018
Santiago	Habitacional	Ingevec	35,00%	141	407.114	142.490	2016	2018
Estación Central	Habitacional	Asociada	10,77%	200	687.389	74.046	2016	2018

¹⁸ Considera la venta proyectada total del proyecto.

¹⁹ Corresponde a la estimación de venta total del proyecto.

Pudahuel	Habitacional	Ingevec	36,90%	186	300.000	110.708	2017	2019
Coquimbo	Habitacional	Asociada	47,61%	200	632.600	301.181	2017	2019
Santiago	Habitacional	Asociada	47,61%	112	286.680	136.488	2017	2019
Curicó	Habitacional	Ingevec	100,00%	180	164.819	164.819	2018	2020
Copiapó	Habitacional	Ingevec	50,00%				2019	2021
Santiago	Habitacional	Ingevec	35,00%	141	407.114	142.490	2018	2020
Curicó	Habitacional	Ingevec	100,00%	180	164.819	164.819	2019	2021
Chillán	Habitacional	Ingevec	100,00%	104	87.741	87.741	2019	2021
San Miguel	Habitacional	Ingevec	35,00%	200	460.000	161.000	2017	2019
Temuco	Habitacional	Ingevec	73,81%	364	477.830	352.662	En evaluación	
Copiapó	Habitacional	Asociada	15,87%	170	674.630	107.064	En evaluación	
Copiapó	Habitacional	Asociada	15,87%	151	488.000	77.446	En evaluación	
Vallenar	Habitacional	Asociada	13,85%	80	196.474	27.212	En evaluación	
Vallenar	Habitacional	Asociada	13,85%	80	196.474	27.212	En evaluación	
Calama	Habitacional	Asociada	13,70%	83	313.665	42.972	En evaluación	
Copiapó	Habitacional	Asociada	21,21%	97	333.415	70.724	En evaluación	
Copiapó	Habitacional	Asociada	21,21%	73	278.401	59.055	En evaluación	
Maipú	Habitacional	Asociada	30,09%	480	368.800	110.972	En evaluación	
Sub-Total				3.536	7.576.727	2.575.906		

Proyectos Área Inversiones y Renta

Adicionalmente, Inmobiliaria Ingevec cuenta con el área de "Inversiones y Renta", 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	50,00%	255	2015	2017
Iquique	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	50,00%	280	2015	2017
Calama	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	50,00%	260	2015	2017
Antofagasta	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	50,00%	180	2016	2018
Santiago	Turismo / Comercial	Inv. Latin Sur SpA / indirecta	50,00%	160	2016	2018

En todos estos proyectos, Ingevec posee el 50% de participación, en los cumpliendo el rol de desarrollador y gestor, empresa constructora e inversionista.

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 y Santiago, Ingevec ya cuenta con terrenos estratégicamente ubicados, en los cuales estimamos comenzar la construcción durante el año 2016.

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 m2	2011	2012

Escrituraciones²⁰

Las unidades escrituradas proporcionales, las cuales reflejan la venta total proporcional a la participación que tiene Ingevec en cada proyecto, se mantuvieron en relación a igual periodo de 2015. Sin embargo, el monto escriturado disminuyó, llegando a UF 157.343 durante el periodo, lo que representa una caída de 21,6% 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 sus resultados son reconocidos en los estados financieros en la proporción equivalente a la participación en cada proyecto.

Escrituras Proporcionales	Mar 16	Mar 15	Var	Var%	Dic 15
Venta (UF)	157.343	200.764	-43.421	-21,6%	775.217
Precio Venta Promedio (UF / un)	1.620	2.065	-445	-21,5%	1.750
Unidades (un)	97	97	0	-0,1%	443

Promesas

Con respecto a las promesas proporcionales, se ve una disminución de las ventas en comparación al primer trimestre del año anterior, con una caída de 68,1%. 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 619 unidades en marzo 2015 a 448 unidades al mismo periodo del 2016. Mientras que el valor del stock disponible proporcional a Ingevec disminuyó en UF 327.069, lo que implica una reducción de 17,7% respecto al primer trimestre 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.

²⁰ 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.

Promesas Proporcionales	Mar 16	Mar 15	Var	Var%	Dic 15
Venta (UF)	60.251	188.822	-128.570	-68,1%	881.698
Precio Venta Promedio (UF / un)	3.369	2.214	1.155	52,2%	2.318
Unidades (un)	18	85	-67	-79,0%	380

Stock Disponible Proporcional	Mar 16	Mar 15	Var	Var%	Dic 15
Unidades disponibles (un)	448	619	171	-27,6%	466
Valor Stock Disponible (UF)	1.450.355	1.776.634	-326.279	-18,4%	1.509.459

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 y cuyas cifras han ido en aumento durante los últimos trimestres conforme al plan de desarrollo inmobiliario. Asimismo, se cuenta con un stock de unidades escrituradas y por vender, situación que se detalla a continuación:

Proyectos en Ejecución a Marzo 2016*:

En UF

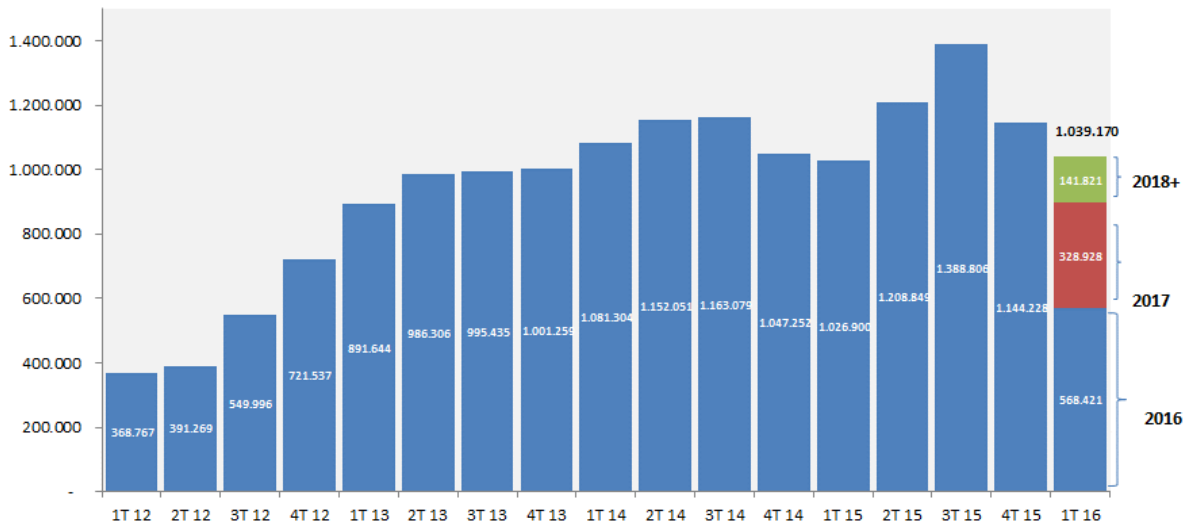
Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Promesadas Proporcionales	Total Ventas Proyectadas	Ventas Escrituradas	Promesas por Escriturar	Stock Por Vender
Departamentos	20	386	3.592.320	1.102.794	1.039.170	1.450.355

* N° de Unidades, Ventas, Promesas y Stock son Proporcionales a Ingevec

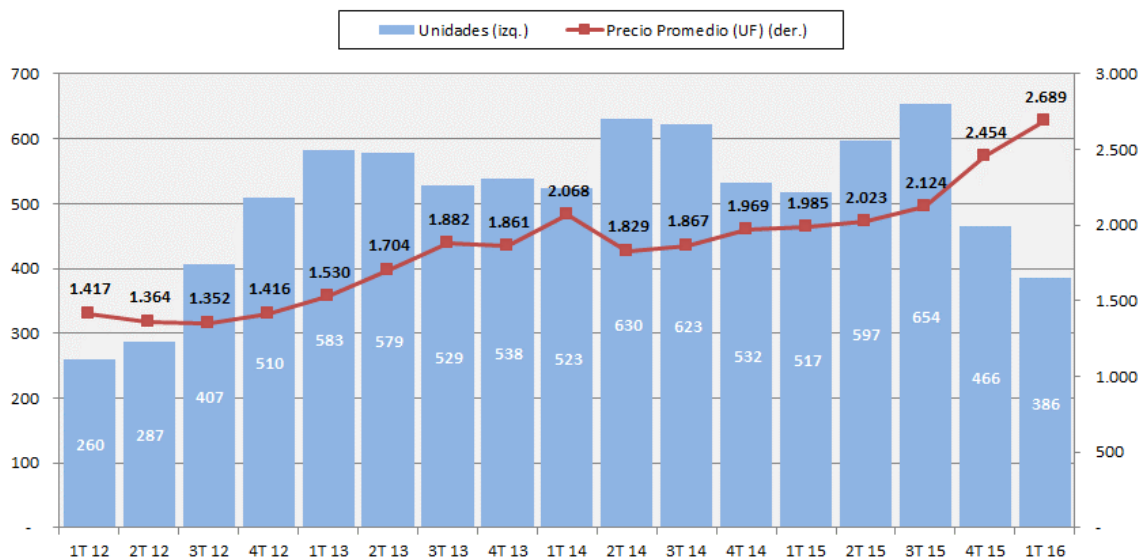
Se observa un nivel de promesas por escriturar (backlog inmobiliario) de UF 1.039.170, el que representa una disminución de 9,2% con respecto al de dic-15, debido a la caída de la venta comercial durante el presente año. Adicionalmente, se aprecia un nivel de stock por vender de UF 1.450.355.

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

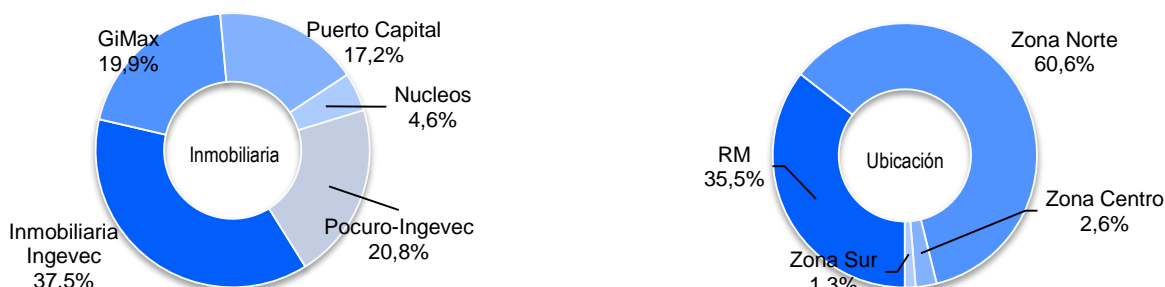
Evolución Promesas Proporcionales por Escriturar
(en UF)



Unidades y Precios Promedios de Promesas Proporciones por Escriturar



La distribución por mandante y 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 Marzo 2016*:

En UF

Tipo	N° Proyectos	N° Unidades Proporcional	Total Ventas Proyectadas	Venta Estimada		
				2017	2018	2019+
Departamentos	22	1.522	2.575.906	66.285	378.246	2.131.375

* N° de Unidades y Ventas son proporcionales a Ingevec

Se observa un nivel de ventas potenciales provenientes de futuros proyectos de UF 2.575.906, 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 (inmuebles²¹ que estarán disponibles para ser vendidos en los próximos 12 meses)

Detalle de Stock de Proyectos Propios	31-03-2016				31-03-2015	
	Stock Disponible		Stock Potencial en próximos 12 meses		Stock Disponible	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	7.391.980	188	-	-	2.747.204	117

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	31-03-2016	31-12-2015
	m2	m2
Departamentos	85.203	85.203

²¹ Actualmente la Compañía cuenta con stock compuesto solamente por departamentos, por lo que las cifras se presentan sólo para este ítem.

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

Detalle de Backlog ²² de Proyectos Propios actualmente en ejecución	31-03-2016	30-12-2015
	M\$	M\$
Departamentos	-	-

c. Información sobre la demanda

iii) Montos y unidades escrituradas

Inmueble	31-03-2016		31-12-2015	
	Escrituraciones Consolidables		Escrituraciones Consolidables	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	3.060.380	81	8.504.398	268
<i>Hasta 1.000 UF</i>	0	0	0	0
<i>1.001 - 2.000 UF</i>	3.060.380	81	8.342.935	266
<i>2.001 - 4.000 UF</i>	0	0	161.463	2

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	31-03-2016				31-03-2015			
	Promesas Brutas ²³		Promesas Desistidas		Promesas Brutas ²⁴		Promesas Desistidas	
	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.	M\$	Unid.
Departamentos	659.679	18	602.892	16	2.499.655	67	1.237.886	36

Las promesas desistidas en el primer trimestre 2016 alcanzan las 16 unidades, en comparación a las 36 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 un rango normal, llegando a un 7,31%, ubicándose incluso por debajo de lo alcanzado durante el primer trimestre del año anterior.

²² Corresponde a saldos por ejecutar de proyectos consolidables que se encuentran en construcción

²³ Promesas brutas de desistimientos

²⁴ Promesas brutas de desistimientos

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 ²⁵	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	31-03-2016	31-03-2015	31-03-2016	31-03-2015
Criterio SVS	Meses	Meses	Meses	Meses
Departamentos	6,96	7,63	0,52	1,45

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 ²⁶	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	31-03-2016	31-03-2015	31-03-2016	31-03-2015
Criterio SVS	Veces	Veces	Veces	Veces
Departamentos	0,82	0,44	3,51	1,67

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 ²⁷	Proyectos Propios		Proyectos en Consorcio	
	31-03-2016	31-03-2015	31-03-2016	31-03-2015
	Veces	Veces	Veces	Veces
Departamentos	0,41	0,25	0,14	0,12

²⁵ Corresponde a la razón entre el Stock Contable en Unidades al cierre del ejercicio y las Unidades Escrituradas promedio móvil del último trimestre.

²⁶ Corresponde a la razón entre las Ventas de los últimos 3 meses y el Stock Disponible en M\$.

²⁷ Corresponde a la razón entre las Ventas de los últimos 3 meses y el Stock Comercial en M\$.

8.- Análisis del entorno económico Construcción e Inmobiliario

Según las cifras de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a febrero de 2016 el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) creció un 5,4% en los últimos 12 meses, producto del aumento en la ejecución de proyectos habitacionales y la actividad en obras de mantención del stock de capital existente.

A continuación se presentan otros índices publicados por la CChC correspondientes a febrero de 2016:

Componente	Variación m/m	Variación a/a
Despacho de materiales	0,7%	7,8%
Despacho de barras de acero para hormigón	1,4%	1,1%
Despacho de cemento	0,0%	0,6%

Fuente: Cámara Chilena de la construcción (CChC)

Por otra parte, los Permisos de Edificación otorgados a enero de 2016, medidos en superficie autorizada, registraron una caída de 8,6% respecto al mismo mes de 2015. Respecto del índice de Costo de Edificación Tipo Medio, a enero de 2016 el componente de Sueldos y Salarios muestra un incremento de un 6,0% comparado con igual mes del año anterior. Mientras que el componente Materiales cayó en el mismo período un 3,1%. Por su parte el índice general del Costo de Edificación Tipo Medio, aumentó un 2,0% respecto del año anterior.

Con respecto al mercado inmobiliario del gran Santiago a marzo 2016, se observa que la venta de casas y departamentos ha disminuido con respecto a igual período del año 2015, con una caída de 38,44% en las ventas totales. Con una contracción de 32,0% y 44,5% para casas y departamentos respectivamente. Lo que 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.

9.- Participación relativa de la Empresa²⁸

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), se estima que la participación de mercado para 2015 fue de 0,35%. En promedio, desde 2010 a 2014, esta fue aproximadamente un 1,64%. En el mercado de construcción de obras habitacionales, las estimaciones indican que Ingevec participó durante el año 2015 con un 3,13% del mercado, mientras que el promedio entre 2010 y 2014 es de 1,85%.

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.

²⁸ En el presente Análisis Razonado la participación relativa se ha calculado considerando las cifras de mercado en Unidades de Fomento, a diferencia de los informes anteriores en los cuales se estimaba considerando las cifras en dólares americanos. Esto para reducir distorsiones por variaciones de tipo de cambio.

De esta forma, para el ejercicio 2015 la participación de mercado ajustada de Ingevec en proyectos de infraestructura sería de 0,67%, mientras que el promedio desde el año 2010 a 2014 se ubica en 3,23%. 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 2,87% de participación durante 2015 en su unidad de negocio de I&C, mientras que el promedio en años anteriores fue de 1,80%. Asimismo, la participación de esta unidad de negocio, considerando el mercado de infraestructura ajustado, sería de 2,90% durante 2015, comparado al promedio entre 2010 y 2014 que equivalente a 2,53%.

Inversión Total en I&C (MM UF)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mercado infraestructura tipo Ingevec	111,7	130,4	140,7	144,3	140,6	155,9
Mercado infraestructura tipo Ingevec ajustado	48,1	65,3	75,7	76,5	72,8	82,7
Inversión en construcción en obras habitacionales	132,7	145,6	152,4	154,6	152,1	168,6

Ventas Ingevec (MM UF)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas Ingevec infraestructura	1,1	2,4	2,9	2,9	1,9	0,6
Ventas Ingevec contratos habitacionales	1,6	2,0	2,5	3,9	3,8	5,3

Participación Ingevec (%)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Obras infraestructura tipo Ingevec	0,97%	1,84%	2,03%	2,02%	1,36%	0,35%
Obras infraestructura ajustado	2,26%	3,66%	3,78%	3,80%	2,63%	0,67%
Obras habitacionales	1,21%	1,38%	1,65%	2,50%	2,52%	3,13%
Mercado I&C tipo Ingevec	1,11%	1,63%	1,85%	2,29%	2,13%	2,87%
Mercado I&C ajustado	1,63%	2,62%	2,78%	3,06%	2,56%	2,90%

Fuente: Informe MACH 42 (CChC), informe de inversiones CBC, Minvu, Serie histórica MOP e Ingevec S.A.

Por el lado del negocio inmobiliario, se realizó una estimación del total de ventas nacionales en base a información obtenida del informe de Oferta y Venta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago, 4° Trimestre 2014; 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 2015, fue de 0,26%, cuyo promedio entre 2010 y 2014 es de 0,30%. De la misma manera, la participación estimada fue de 0,24% para el mercado inmobiliario en el Gran Santiago en 2015, mientras que el promedio 2010-2014 es 0,45%.

Ventas Total Mercado Inmobiliario (MM UF)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas acumuladas de viviendas nuevas nacional	156,3	191,2	228,6	244,1	263,3	308,5
Ventas acumuladas de viviendas nuevas en el Gran Santiago	82,3	101,4	126,3	133,3	146,8	175,4

Ventas Ingevec (MM UF)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional nacional	0,6	0,6	0,4	0,6	1,0	0,8
Ventas Ingevec inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,6	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4

Participación Ingevec (%)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Inmobiliario habitacional nacional	0,39%	0,33%	0,17%	0,23%	0,38%	0,26%
Inmobiliario habitacional Gran Santiago	0,73%	0,54%	0,26%	0,28%	0,44%	0,24%

Fuente: Informe MACH 42 (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 2010 a 2015, considerando el mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario nacional.

Participación Ingevec S.A. Consolidado (%)	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mercado I&C tipo Ingevec e Inmobiliario Nacional	0,98%	1,47%	1,74%	2,14%	1,87%	2,55%

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 97,2% 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.

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".