

Análisis Razonado

La siguiente información ha sido preparada según lo dispuesto por la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile y en la cual las cifras presentadas se expresan en pesos chilenos y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicadas a Ingevec S.A. a partir del cierre del ejercicio 2008. El presente informe ha sido realizado para el período finalizado al 31 de marzo de 2011 y 2010.

1.- Balance General

Estado de Situación Financiera	31-03-2011 M\$	31-12-2010 M\$	Variación Mar 2011-Dic 2010	
			M\$	%
Activos Corrientes	29.032.300	28.910.246	122.054	0,4%
Activos No Corrientes	7.468.074	6.604.943	863.131	13,1%
Total Activos	36.500.374	35.515.189	985.185	2,8%
Pasivos corrientes	23.686.587	20.788.437	2.898.150	13,9%
Pasivos No corrientes	522.652	636.723	-114.071	-17,9%
Patrimonio neto controladora	11.983.318	12.512.596	-529.278	-4,2%
Participaciones no controladora	307.817	1.577.433	-1.269.616	-80,5%
Total de Pasivos y Patrimonio	36.500.374	35.515.189	985.185	2,8%

a) Activos

Los activos totales de la sociedad pasaron de M\$ 35.515.189 al 31 de diciembre de 2010 a M\$ 36.500.374 al 31 de Marzo de 2011, esto representa un aumento del 2.8%, (M\$985.185), variación que se explica por lo siguientes eventos:

Activos Corrientes

Este rubro presenta al 31 de Marzo de 2011 un aumento de M\$ 122.054, respecto de los valores obtenidos al 31 de diciembre de 2010 con una variación positiva de un 0,4%. Tal variación se explica fundamentalmente por el aumento de los Inventarios de M\$ 861.606 asociados a la mayor actividad del negocio Construcción que genera mayores requerimientos de stocks de insumos. Adicionalmente se observa un crecimiento en el Efectivo y equivalentes al efectivo por M\$2.473.756 que es prácticamente compensado por la disminución de Otros Activos Financieros Corrientes por M\$2.438.948. Por otro lado, los Deudores Comerciales se reducen en M\$1.126.548 y las cuentas por cobrar a entidades relacionadas aumentan en M\$ 1.206.575.

Activos No Corrientes

La variación de los activos no corrientes fue un aumento de un 13.1% equivalente a M\$863.131 que se explican fundamentalmente por el aumento en la cuenta Plusvalía M\$700.170 asociada al aumento en la propiedad de Progesta FIP.

b) Pasivos

Los pasivos totales de la sociedad pasaron de M\$ 21.425.160 al 31 de diciembre de 2010 a M\$24.209.239 al 31 de Marzo de 2011, lo que representa un aumento de un 13%, (M\$ 2.784.079). Esta variación se explica por las siguientes transacciones:

Pasivo corriente

Este rubro muestra un aumento de M\$ 2.898.150 explicado principalmente por el aumento de Cuentas Comerciales y por Pagar que alcanza a M\$ 4.044.840. Dicha alza se debe principalmente al mayor nivel de actividad generado en el área Construcción lo que genera mayores niveles de cuentas por pagar con proveedores. Adicionalmente se observa una disminución en los pasivos financieros por M\$1.706.907, que se explica por la reducción del endeudamiento y mayor escrituración de algunos proyectos del área inmobiliaria,

Pasivo No Corriente

El Pasivo no corriente muestra una disminución de M\$ 114.071 que se explica mayoritariamente por la disminución de las obligaciones bancarias por motivo del traspaso a corto plazo de una parte de la deuda.

Patrimonio

El patrimonio de la sociedad disminuyó de M\$ 14.090.029, al 31 de diciembre de 2010 a M\$12.291.135, al 31 de marzo de 2011, lo que representa una reducción de un 12,8% (M\$ 1.798.894), que se explica por la utilidad del período (M\$788.251), la distribución de dividendos (M\$1.317.528) y por la reducción de participaciones no controladoras (M\$1.269.617). Esto se debe a que durante el primer trimestre del año 2011 se aumentó la participación en la filial Progesta FIP desde un 76% a un 95,5%

Cabe señalar que el Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora pasó desde M\$12.512.596 a diciembre de 2010 a M\$11.983.318 a marzo de 2011.

2.- Estado de Resultados

Estados de Resultados Integrales	31-03-2011	31-03-2010	Variación Mar 2011- Mar Dic 2010	
	M\$	M\$	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	21.007.826	11.707.504	9.300.322	79,44%
Costo de ventas	(18.983.825)	(10.034.286)	(8.949.539)	89,19%
GANANCIA BRUTA	2.024.001	1.673.218	350.783	20,96%
Gastos de Administración	(1.410.726)	(1.049.403)	(361.323)	34,43%
RESULTADO OPERACIONAL	613.275	623.815	(10.540)	-1,69%
Participación neta de inversiones en asociadas	61.207	15.009	46.198	307,80%
Otros ingresos de operación	340.309	139.419	200.890	144,09%
Otros egresos de operación	(98.286)	(25.859)	(72.427)	280,08%
Gastos financieros	(64.731)	(131.623)	66.892	-50,82%
Resultado por unidades de reajustes	63.393	127.687	(64.294)	-50,35%
RESULTADO NO OPERACIONAL	301.892	124.633	177.259	142,22%
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO	915.166	748.448	166.718	22,28%
Gasto por impuesto a las ganancias	(113.698)	(126.722)	13.024	-10,28%
GANANCIA DEL EJERCICIO	801.468	621.726	179.742	28,91%
GANANCIA CONTROLADORA	788.251	622.735	165.516	26,58%
RESULTADO NO CONTROLADORA	13.217	(1.009)	14.226	-1409,91%
TOTAL GANANCIA DEL EJERCICIO	1,26	13,82	(13)	-90,90%

La Sociedad obtuvo al 31 de marzo de 2011 una utilidad después de impuestos de M\$801.468 que representa un incremento del 28,91% respecto del resultado obtenido con fecha 31 de marzo 2010. La ganancia atribuible a los accionistas controladores es de M\$ 788.251 que representa un incremento de un 26,58% respecto del resultado de marzo de 2010 y representa un 3,8% de rentabilidad sobre los ingresos ordinarios de la sociedad.

A continuación se presentan las principales variaciones

a) Resultado Operacional: La Sociedad muestra al 31 de marzo de 2011 un resultado operacional de M\$613.275, lo que representa una disminución del 1,69% en relación al resultado obtenido al 31 de marzo de 2010 de M\$623.815.

La ganancia bruta al 31 de marzo de 2011 es de M\$2.024.001 lo que representa un aumento del 20,96% en relación al valor obtenido a marzo de

2010. Por otra parte, la variación que muestran los gastos de administración es la que explica principalmente el resultado operacional, que pasó de M\$1.049.403 en 2010 a M\$1.410.726 a marzo de 2011, mostrando un incremento del 34.43%

b) Resultado No operacional: El resultado no operacional de la sociedad muestra un resultado positivo al 31 de marzo de 2011 de M\$ 301.892, que supera los M\$124.633 obtenidos al 31 de marzo de 2010. Dicha variación se explica principalmente por ingresos provenientes del área inmobiliaria.

3.- Análisis financiero del Balance y Estado de Resultados

INDICADORES FINANCIEROS		31-03-2011	31-12-2010
Indicadores de liquidez			
1	Liquidez corriente	veces	1,23
2	Razón acida	veces	0,63
3	Capital de trabajo	M\$	5.345.713
Indicadores de endeudamiento			
4	Razón endeudamiento	veces	1,97
5	Deuda corto plazo/deuda total	veces	0,98
6	Deuda largo plazo/deuda total	veces	0,02

INDICADORES FINANCIEROS		31-03-2011	31-03-2010
Indicadores de resultado			
7	Ingresos de Explotación	M\$	21.007.826
8	Costos de Explotación	M\$	- 18.983.825
9	Ganancia Bruta	M\$	2.024.001
10	Gastos Financieros	M\$	- 64.731
11	R.A.I.I.D.A.I.E.	M\$	1.168.989
12	Utilidad/(Pérdida) después impuestos	M\$	801.468
Indicadores de actividad			
13	Rentabilidad Patrimonio	%	25,4%
14	Rentabilidad activos operacionales	%	11,0%

El índice de liquidez corriente disminuyó a 1,23 al 31 de marzo de 2011, en relación a 1,39 alcanzado al 31 de diciembre de 2010. La variación observada se genera por un aumento en los pasivos corrientes (13.1%) mayor al incremento observado en los activos corrientes (0,4%).

La razón ácida disminuye a 0,63 al 31 de Marzo de 2011, en relación a 0,76 registrado al 31 de diciembre de 2010. Esto se explica por el aumento en las cuentas por pagar asociadas al mayor volumen de ventas registrado en el período.

La razón de endeudamiento muestra a marzo de 2011 alcanza a 1,97 veces, en relación con 1,52 veces obtenido en 2010. Esto se explica por el aumento del endeudamiento producto de la mayor actividad del período.

La razón deuda de corto plazo y deuda de largo plazo muestran valores similares en los períodos 2011 y 2010.

La rentabilidad sobre patrimonio anualizada muestra un aumento pasando de un 15,9% de marzo 2010 a 25,4% a marzo 2011.

4.- Estados de flujos del efectivo

La Sociedad generó durante el primer trimestre del año 2011, un flujo neto positivo de M\$ 2.473.756. El flujo proveniente de las actividades de operación muestra un valor positivo de M\$ 6.024.414, originado por la utilidad del ejercicio, la venta de unidades en inversiones inmobiliarias, el incremento de anticipos recibidos de clientes, el aumento en las cuentas por pagar.

El flujo proveniente de las actividades de inversión muestra un valor negativo de M\$ 127.331, originado por la inversión en activos financieros, adiciones de propiedad, planta y equipos.

El flujo proveniente de las actividades de financiamiento muestra un valor negativo a marzo 2011 de M\$ 3.423.347, que es originado principalmente por el pago de préstamos bancarios y dividendo.

5.- 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. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (3 años).

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 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".

6.- Análisis del Entorno Económico a marzo de 2011.

A nivel internacional se han mantenido los elevados precios del petróleo y de los alimentos.

Las economías desarrolladas continúan evolucionando favorablemente y se mantiene el dinamismo de las emergentes. A nivel global, la inflación efectiva y la esperada han aumentado, y un número creciente de economías ha reducido su impulso monetario.

En Chile, los indicadores de actividad, demanda y empleo continúan evolucionando positivamente. La inflación se ha comportado de acuerdo con lo esperado y los registros de inflación subyacente se mantienen acotados. Sin embargo, el alza de los precios internacionales de las materias primas, en particular del petróleo, mantiene elevadas las expectativas inflacionarias de corto plazo.

En relación a la actividad local, el Banco Central informó que el Imacec creció 7,2% a/a en febrero, siendo los principales catalizadores los sectores de comercio, agricultura, pesca y transporte. Esta cifra, junto a la recuperación del empleo (principalmente asalariado) confirmarían la expectativa de un año marcado por el fuerte impulso de la demanda interna y de un aumento de las presiones inflacionarias para este año. Lo anterior unido al alza en los precios internacionales de alimentos y energía, asimismo, permiten prever alzas adicionales de la TPM en los próximos meses.

En relación a la inflación, el INE informó que el IPC de marzo registró una variación de 0,8% m/m (3,4% a/a), explicando la mayor inflación del mes el aumento en el precio de los combustibles, verduras, matrículas y la tarifa del Transantiago.

En su reunión mensual de política monetaria (abril 2011), el Consejo del Banco Central de Chile decidió aumentar en 50 puntos base la Tasa de Política Monetaria situándola en 4,5%. Esta es la segunda alza consecutiva de medio punto porcentual, con lo que el ente emisor reafirma su compromiso sobre la inflación, en especial para evitar un brote inflacionario.

En relación al mercado laboral, la tasa de desocupación del trimestre móvil diciembre-febrero no registró variación, manteniéndose en 7,3%. La Fuerza de

Trabajo y los Ocupados no variaron en términos porcentuales con respecto al trimestre anterior, mientras que disminuyeron los desocupados y aumentaron los Inactivos o personas fuera de la Fuerza de Trabajo, contrastando con la tendencia observada la mayor parte del año 2010.

En tanto, el indicador relativo a las expectativas del sector empresarial y consumidores, el IMCE (Índice Mensual de Confianza Empresarial) alcanzó en el mes de marzo 2011 un nivel de aproximadamente 61 puntos. Asimismo, todos los sectores (comercio, construcción, industria, minería) se encuentran en un nivel de expectativas optimista.

.

El Sector de la Construcción

La industria de la construcción es uno de los rubros más importantes del país, aportando un importante porcentaje de la producción total a nivel nacional, cercano al 6%.

Por otro lado, existe una alta correlación entre las variaciones del PIB y del monto total de la inversión en construcción a nivel nacional. Asimismo, existe un efecto amplificador, observándose fuertes movimientos en la inversión en construcción cuando el PIB baja o sube.

Según las cifras disponibles a diciembre de 2010, durante los doce meses del año 2010 el sector construcción – representado por el PIB Construcción - anotó un crecimiento de 3,6%, cifra inferior a la expansión de la economía local (5,2%). El desempeño de la actividad de la construcción sería menor al esperado, de acuerdo a la información reportada por la Cámara Chilena de la Construcción, lo cual obedece a una suma de factores que frenaron el crecimiento de la actividad, entre los cuales se encuentran los efectos adversos del terremoto y la postergación de inicios de obras y saldos pendientes de gasto por parte del sector público.

En lo más reciente, el **Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)** anotó un crecimiento de 8,9% anual en febrero de 2011, según informó la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Este resultado se compara positivamente con la cifra registrada en enero pasado, la cual fue corregida a la baja, desde 10,1% hasta 8,5% en doce meses, de acuerdo a información rezagada de los permisos de edificación del INE y la actualización de los indicadores de cuentas nacionales que entrega el Banco Central.

El Mercado Inmobiliario

Durante la última década, se ha observado que las ventas totales de vivienda siguieron una tendencia positiva hasta la crisis financiera de 2008, cayendo ese año. El año 2009 se vio una fuerte mejora, viéndose nuevamente opacado el panorama en 2010 debido al fuerte terremoto que hizo que predominantemente bajara la demanda por departamentos.

Los factores probablemente más relevantes para explicar el repunte visto hacia fines de 2010, están dados por la positiva evolución de las percepciones respecto al empleo, las bajas tasas aún existentes en el mercado, sobretodo a partir del segundo semestre de este año, y la gran variedad de oferta en el

mercado. Estos, debieran ser los ejes de la recuperación definitiva del sector durante el año 2011.

En términos de oferta y demanda inmobiliaria, la información que reporta la Cámara Chilena de la Construcción, indica que, en los doce meses del año 2010 el mercado inmobiliario a nivel nacional reflejó una contracción de las ventas de 18,2% respecto de igual período de 2009.

Con ello, el stock de viviendas nacional llegó en diciembre a 69.147 unidades disponibles para la venta, con una composición de 20,2% de casas y 79,8% de departamentos. Así, los meses para agotar stock llegaron a 16,8 a igual fecha, ubicándose por debajo del promedio histórico de 22,0 meses.

7.-Principales Competidores

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

- Besalco
- SalfaCorp
- Bravo Izquierdo
- Claro, Vicuña, Valenzuela
- Brotec
- Desco
- Ebco
- Icafal
- Desco
- DLP
- Echeverría Izquierdo
- Cypco
- Mena y Ovalle
- Sigro, entre otros.

En el área inmobiliaria, Ingevec desarrolla proyectos mayormente en la Región Metropolitana, pero con tendencia a tomar mayor participación en regiones. Entre los principales competidores podemos mencionar a:

- Socovesa
- Manquehue
- PY
- Penta
- SalfaCorp
- Simonetti
- Sigro
- Icafal

- Besalco
- Bravo Izquierdo
- Santa Beatriz
- Fernández Wood
- Icafal, entre otros.

8.- Participación Relativa de la Empresa

Según el informe Mach de la Cámara Chilena de la Construcción e información de ventas de Ingevec S.A., la participación de la compañía en la inversión total en construcción en el año 2010 ronda el 0,4% del mercado. En promedio, desde 2005 su participación ha sido en promedio de un 0,5%.

Inversión en construcción	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MERCADO	MMS\$					
VIVIENDA	3.438.958	3.464.136	3.969.908	4.039.138	3.439.866	3.511.259
INFRAESTRUCTURA	6.184.109	6.640.119	7.877.076	9.051.823	8.852.786	9.229.224
INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN	9.623.066	10.104.255	11.846.984	13.090.960	12.292.652	12.740.483
INGEVEC	MMS\$					
VIVIENDA	37.627	48.702	50.905	71.629	30.791	31.939
INFRAESTRUCTURA	21.839	7.034	8.562	31.380	26.019	21.372
VENTAS CONSTRUCCIÓN	59.467	55.737	59.467	103.009	56.810	53.311
% INGEVEC EN MERCADO	%					
VIVIENDA	1,1%	1,4%	1,3%	1,8%	0,9%	0,9%
INFRAESTRUCTURA	0,4%	0,1%	0,1%	0,3%	0,3%	0,2%
VENTAS CONSTRUCCIÓN	0,6%	0,6%	0,5%	0,8%	0,5%	0,4%

Fuente: Informe MACH 31 (CChC) e Ingevec S.A.

Es importante destacar que esta participación de mercado está calculada sobre la base del total de inversión en construcción, incluyendo sectores en los cuales Ingevec no participa, tales como Minería, Puertos, Forestal, Energía, etc.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la compañía en el mercado de construcción de obras de Infraestructura, se puede aislar la inversión de los sectores en los cuales sí participa Ingevec del total informado por CChC con ayuda de la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital, CBC, en su informe de inversiones de 2010. En ese año, la participación de Ingevec fue de un 0,8% en proyectos de Infraestructura, mientras que el promedio desde el año 2005 ha sido también de un 0,8%.

Inversión en Infraestructura	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MERCADO AJUSTADO	MMS\$					
INVERSIÓN INFRAESTRUCTURA	1.714.676	1.748.111	2.403.109	2.664.366	2.637.394	2.821.510
INGEVEC	MMS\$					
VENTAS INFRAESTRUCTURA	21.839	7.034	8.562	31.380	26.019	21.372
% INGEVEC EN MERCADO AJUSTADO	%					
INFRAESTRUCTURA	1,3%	0,4%	0,4%	1,2%	1,0%	0,8%

Fuente: Informe MACH 31 (CChC), informe de inversiones CBC e Ingevec S.A.

Por último, para poder observar más de cerca la participación de mercado de construcción de viviendas habitacionales, podemos medir el porcentaje de viviendas incorporadas al mercado por la compañía con respecto a las incorporadas totales al mercado de Santiago. La participación de mercado promedio de Ingevec S.A. desde el año 2006 ha sido de un 4,9%, y viendo sólo el mercado de departamentos, ha sido de un 6,2%.

TOTAL DE VIVIENDAS GRAN SANTIAGO (CASAS + DEPTOS)						
	2006	2007	2008	2009	2010	Promedio
Incorporación Unidades por año	44.108	46.510	38.774	19.159	29.238	35.558
Unidades incorporadas por Ingevec al mercado	1.762	1.768	1.930	1.714	1.591	1.753
Participación Ingevec	4,0%	3,8%	5,0%	8,9%	5,4%	4,9%
TOTAL DE DEPARTAMENTOS GRAN SANTIAGO						
	2006	2007	2008	2009	2010	Promedio
Incorporación Unidades por año	32.339	35.876	30.033	11.542	19.446	25.847
Unidades incorporadas por Ingevec al mercado	1.762	1.253	1.824	1.533	1.591	1.593
Participación Ingevec	5,4%	3,5%	6,1%	13,3%	8,2%	6,2%

Fuente: Collect Investigaciones de Mercado e Ingevec S.A.

9.- Factores de Riesgo

a) Ciclos económicos:

El sector inmobiliario y de construcción es bastante sensible a los ciclos económicos del país. Las condiciones económicas generales y las expectativas de los consumidores e inversionistas se ven reflejadas, con bastante fidelidad, en el desempeño de las empresas del rubro. En la última crisis financiera del 2008-2009, la confianza de los inversionistas se vio fuertemente afectada, lo que generó la disminución de las inversiones en proyectos de construcción. Además, la percepción de la estabilidad laboral y la disminución de los ingresos de las personas hicieron postergar las decisiones de adquirir viviendas, lo que generó que la actividad inmobiliaria se viera mermada con más inercia que la industria de la construcción. Esta situación se ha revertido durante el año 2010, volviendo a los niveles previos a la mencionada crisis.

La Compañía ha sabido diversificar su combinación de negocios, por lo que ha sido exitosa en evadir los vaivenes de los ciclos económicos. Una de las formas de diversificarse es a través de los proyectos en los que el mandante es el Estado, ya que en épocas de crisis aumentan los requerimientos de inversión en construcción de obras públicas, debido a políticas de reactivación de la economía que la autoridad considera en esos períodos.

b) Condiciones de financiamiento:

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de las empresas de los rubros en que participa la Compañía, tanto para inversionistas en el sector de la construcción, como en los clientes del sector inmobiliario. Alzas en las tasas de interés a largo plazo o reducciones en los plazos de pago, pueden desencadenar en la postergación de decisiones de inversión o

compra de viviendas.

c) Variables regulatorias y reglamentarias:

En el sector de I&C, ciertas determinaciones de la autoridad pueden llevar a inversionistas a postergar sus decisiones de inversión, tales como modificaciones en las leyes tributarias, ambientales, de inversión, etc. Variaciones en el plan regulador pueden afectar al sector inmobiliario, y es por esto que es clave la correcta elección de los terrenos para el desarrollo de futuros proyectos.

d) Tipo de cambio y costo de los insumos:

El sector de la construcción e inmobiliario puede verse afectado por variaciones en el tipo de cambio, siempre que la empresa mantenga obligaciones en moneda extranjera. Por otro lado, alzas en los costos de los insumos pueden afectar los resultados de Constructora Ingevec cuando existan contratos de construcción a suma alzada, ya que la diferencia irá contra resultados de ésta.

e) Competencia:

Existe un gran número de empresas dedicadas al rubro de construcción e inmobiliario en nuestro país, generando una fuerte competencia. Esto involucra un riesgo latente cuando empresas con menos trayectoria resuelven disminuir sus precios ante situaciones desfavorables de mercado. Sin embargo, la Compañía y sus filiales han disminuido los riesgos de competencia al forjar una marca consolidada y de prestigio. Asimismo, la Compañía ha sabido sacar ventaja de estas situaciones generando alianzas con importantes empresas del rubro.

f) Disponibilidad de terrenos:

Sobre todo en el sector inmobiliario, el negocio depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos. No siempre es fácil encontrar terrenos, pero la Compañía y sus filiales llevan a cabo continuamente sistemas de estudio y búsqueda, estando siempre atentas a posibles oportunidades de negocio.