

*Subgerencia de Contabilidad*



## **INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES**

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Correspondientes a los ejercicios terminados  
al 31 de diciembre de 2011 y 2010  
Miles de pesos

El presente documento consta de:

- Informe de los auditores independientes.
- Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado
- Estado de Resultados por Función Consolidado
- Estado de Resultados Integrales consolidado
- Estado de Flujo de Efectivo Método Indirecto Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
- Notas explicativas a los Estados Financieros Consolidados

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 15 de febrero de 2012

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

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

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

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

*PKF Chile Auditores Consultores Ltda.*

  
Patricio Ordenes C.

---

**INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES**

**INDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERINOS**

---

|   | <b>Página Nº</b> |
|---|------------------|
| <b>I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS</b>                                   |                  |
| Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado                      | 4                |
| Estado de Resultados por Función Consolidado                                | 6                |
| Estado de Resultados Integrales consolidado                                 | 7                |
| Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado                              | 8                |
| Estado de Flujo de Efectivo Método Indirecto Consolidado                    | 9                |
| <b>II NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS</b>                                   |                  |
| 1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD                                  | 10               |
| 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS                         | 11               |
| 2.1 Principios contables  | 11               |
| 2.2 Nuevos pronunciamientos contables                                       | 11               |
| 2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas             | 12               |
| 2.4 Bases de Consolidación  | 13               |
| 2.5 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados    | 13               |
| 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS  | 14               |
| 3.1 Bases de preparación  | 14               |
| 3.2 Bases de conversión   | 15               |
| 3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes                           | 15               |
| 3.4 Activos financieros   | 15               |
| 3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                         | 16               |
| 3.6 Inventarios   | 16               |
| 3.7 Propiedad, Planta y Equipos   | 17               |
| 3.8 Intangibles   | 17               |
| 3.9 Deterioro del valor de los activos                                      | 18               |
| 3.10 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación | 19               |
| 3.11 Provisiones  | 19               |
| 3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes                  | 19               |
| 3.13 Reconocimiento de ingresos   | 20               |
| 3.14 Contratos de Construcción  | 20               |
| 3.15 Impuesto a las ganancias   | 21               |
| 3.16 Ganancia por acción  | 22               |
| 3.17 Estado de flujo de efectivo  | 22               |

| <b>Nota Nº</b>  | <b>Página Nº</b> |
|---|------------------|
| 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO                                  | 23               |
| 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS  | 23               |
| 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR                      | 25               |
| 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS                    | 27               |
| 8. INVENTARIOS  | 31               |
| 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES                           | 33               |
| 10. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN | 33               |
| 11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA                       | 35               |
| 12. PLUSVALÍA   | 36               |
| 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS   | 37               |
| 14. IMPUESTOS DIFERIDOS   | 38               |
| 15. FACTORES DE RIESGO  | 39               |
| 16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS   | 45               |
| 17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR             | 52               |
| 18. PROVISIONES   | 52               |
| 19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS  | 53               |
| 20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES                         | 53               |
| 21. PATRIMONIO NETO   | 54               |
| 22. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN   | 55               |
| 23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS                                  | 57               |
| 24. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN   | 57               |
| 25. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL  | 57               |
| 26. RESULTADO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS                             | 58               |
| 27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS                                | 58               |
| 28. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS                                | 60               |
| 29. MEDIO AMBIENTE  | 65               |
| 30. HECHOS POSTERIORES  | 65               |

**INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

**INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

## INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

### ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados



**INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS**

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

|   | 31.12.2011              | 31.12.2010              |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | M\$                     | M\$                     |
| <b>Estados de resultados integrales</b>   |                         |                         |
| Ganancia  | 2.488.633               | 2.522.721               |
| Diferencias de cambio por conversión  |                         |                         |
| Activos financieros disponibles para la venta                                   |                         |                         |
| Coberturas de flujo de efectivo   |                         |                         |
| Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral |                         |                         |
| <b>Resultado integral total</b>   | <u>2.488.633</u>        | <u>2.522.721</u>        |
| Gasto por impuesto a las ganancias  |                         |                         |
| Resultado integral atribuible a:  |                         |                         |
| Los propietarios de la controladora   | 2.488.328               | 2.553.146               |
| Participaciones no controladoras  | 305                     | (30.425)                |
| <b>Resultado integral total</b>   | <u><u>2.488.633</u></u> | <u><u>2.522.721</u></u> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

**INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

| Conceptos                             | Capital emitido   | Otras reservas     | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total   |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|---|----------------------------------|--------------------|
|                                       | M\$               | M\$                | M\$                             | M\$   | M\$                              | M\$                |
| Saldo inicial al 01/01/2011           | 3.592.741         | 4.792.792          | 4.127.063                       | 12.512.596  | 1.577.433                        | 14.090.029         |
| Dividendos definitivos                |                   |                    | (1.317.529)                     | (1.317.529)   |                                  | (1.317.529)        |
| Dividendos provisorios                |                   |                    | (746.498)                       | (746.498)   |                                  | (746.498)          |
| Emisión de patrimonio                 | 7.602.326         | (4.792.792)        | (2.809.534)                     | -   | -                                | -                  |
| Ganancia del ejercicio                | -                 | -                  | 2.488.328                       | 2.488.328   | 305                              | 2.488.633          |
| Otro incremento (disminución)         | -                 | -                  | -                               | -   | (1.576.579)                      | (1.576.579)        |
| <b>Total cambios en el patrimonio</b> | <b>7.602.326</b>  | <b>(4.792.792)</b> | <b>(2.385.233)</b>              | <b>424.301</b>  | <b>(1.576.274)</b>               | <b>(1.151.973)</b> |
| <b>Saldo Final al 31.12.2011</b>      | <b>11.195.067</b> | <b>-</b>           | <b>1.741.830</b>                | <b>12.936.897</b>   | <b>1.159</b>                     | <b>12.938.056</b>  |

| Conceptos                             | Capital emitido  | Otras reservas   | Ganancias (pérdidas) acumuladas | Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | Participaciones no controladoras | Patrimonio total  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|---|----------------------------------|-------------------|
|                                       | M\$              | M\$              | M\$                             | M\$   | M\$                              | M\$               |
| Saldo inicial al 01/01/2010           | 3.592.741        | 4.806.422        | 2.477.512                       | 10.876.675  | 2.369.918                        | 13.246.593        |
| Dividendos                            |                  |                  | (917.225)                       | (917.225)   | 0                                | (917.225)         |
| Ganancia del ejercicio                |                  |                  | 2.553.146                       | 2.553.146   | (30.425)                         | 2.522.721         |
| Otro incremento (disminución)         |                  | (13.630)         | 13.630                          |   | (762.060)                        | (762.060)         |
| <b>Total cambios en el patrimonio</b> | <b>-</b>         | <b>(13.630)</b>  | <b>1.649.551</b>                | <b>1.635.921</b>  | <b>(792.485)</b>                 | <b>843.436</b>    |
| <b>Saldo Final al 31.12.2010</b>      | <b>3.592.741</b> | <b>4.792.792</b> | <b>4.127.063</b>                | <b>12.512.596</b>   | <b>1.577.433</b>                 | <b>14.090.029</b> |

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

## INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

### ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO INDIRECTO

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

## INGEVEC S.A. Y SOCIEDADES FILIALES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

---

#### 1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 2.1 Principios contables:

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

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

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

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

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

### 2.2 Nuevos pronunciamientos contables:

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

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

|   |  |
|---|--|
| IFRS 12<br>Revelaciones de participaciones en otras entidades | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| IFRS 13<br>Valor justo  | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 |
| IAS 1<br>Presentación de estados financieros                  | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio 2012    |
| IAS 19<br>Beneficios de estados financieros                   | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013    |
| IAS 27<br>Estados Financieros Separados                       | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013    |
| IAS 28<br>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos       | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2013    |
| IAS 32<br>Instrumentos financieros: Presentación              | Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero 2014    |

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

### 2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

- La estimación de valores sobre activos y plusvalía generada en combinaciones de negocios.

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

## **2.4 Bases de Consolidación**

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Empresas incluidas en los presentes Estados Financieros Consolidados

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

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

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

(2) La operación comercial corresponde al año 2011

## 3. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

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

### 3.1 Bases de preparación

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



### 3.2 Bases de conversión

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

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

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

### 3.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

### 3.4 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

### 3.6 Inventarios

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

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

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

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

### 3.7 Propiedad, Planta y Equipos

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

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

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

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

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

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

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

### **3.8 Intangibles**

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

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

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

### **3.9 Deterioro del valor de los activos**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.10 Inversiones en asociadas contabilizadas por el método de participación**

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

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

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

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

### **3.11 Provisiones**

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

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

### **3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

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

### **3.13 Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

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

### 3.14 Contratos de Construcción

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

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

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

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

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

Los materiales no incorporados son clasificados como Inventarios.

### 3.15 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

### 3.16 Ganancia por acción

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

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

### 3.17 Estado de flujo de efectivo

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

- **Flujos de efectivo** - Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación** - Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos



ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

- **Actividades de inversión** - Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento** - Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

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

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

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

#### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

##### 5.1 Activos financieros a valor razonable

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

| Detalle de fondos mutuos         |        |                            |
|----------------------------------|--------|----------------------------|
| Institución financiera           | Moneda | Saldo al 31.12.2011<br>M\$ |
| BanChile Inversiones             | CLP    | 983                        |
| Banco de Chile                   | CLP    | 2.916                      |
| Santander                        | CLP    | 31.355                     |
| <b>Total fondos mutuos</b>       |        | <b>35.254</b>              |
| <b>Total Activos financieros</b> |        | <b>35.254</b>              |

Los instrumentos financieros que han sido contabilizados a valor razonable en los presentes estados

financieros, han sido registrados en base a las metodologías previstas en NIC 39.

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

## 5.2 Activos financieros disponibles para la venta

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

## 5.3 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

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

| <b>Cuentas en participación en Proyectos Inmobiliarios:</b> | <u>31.12.2011</u><br>M\$ | <u>31.12.2010</u><br>M\$ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Inmobiliaria Alborada 2 S.A.                                | 333.353                  | 355.359                  |
| Inmobiliaria San Andrés S.A.                                | 314.945                  | 303.070                  |
| Inmobiliaria Alborada 4 S.A.                                | 146.042                  | 164.167                  |
| Inmobiliaria San Carlos S.A.                                | -                        | 151.855                  |
| Inmobiliaria Alborada 3 S.A.                                | 115.903                  | 101.729                  |
| <b>Subtotal</b>   | <b><u>910.243</u></b>    | <b><u>1.076.180</u></b>  |
| <b>Cuotas en Fondo de Inversión Privado:</b>                |                          |                          |
| Fip Colon 5001  | 1.235.052                | 919.009                  |
| Fip Portales  | 846.312                  | 814.544                  |
| <b>Subtotal</b>   | <b><u>2.081.364</u></b>  | <b><u>1.733.553</u></b>  |
| <b>Total</b>  | <b><u>2.991.607</u></b>  | <b><u>2.809.733</u></b>  |

## 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

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

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

Los plazos de vencimiento de los estados de pago facturados y deudores comerciales inmobiliarios al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son los siguientes:

### Diciembre 2011

| Morosidad        | SEGMENTO     |              |           |
|------------------|--------------|--------------|-----------|
|                  | Inmobiliario | Construcción | Servicios |
| Al día           | 2.095.860    | 10.325.929   | 306.672   |
| 1 a 30 días      |              | 5.127        | 47.998    |
| 31 a 90 días     |              | 27.636       | 1.176     |
| 91 a 365 días    |              | 5.336        | 5.430     |
| Sobre a 365 días |              | 848          | -         |
| TOTAL            | 2.095.860    | 10.364.875   | 361.277   |

### Diciembre 2010

| Morosidad        | SEGMENTO         |                  |                |
|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                  | Inmobiliario     | Construcción     | Servicios      |
| Al día           | 2.060.571        | 6.522.019        | 107.490        |
| 1 a 30 días      |                  | 31.374           | 58.579         |
| 31 a 90 días     |                  | 235.567          |                |
| 91 a 365 días    |                  |                  |                |
| Sobre a 365 días |                  |                  |                |
| <b>TOTAL</b>     | <b>2.060.571</b> | <b>6.788.960</b> | <b>166.069</b> |

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

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

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

### 6.1 Análisis deudores comerciales sector construcción

La descomposición del segmento construcción al 31 de diciembre 2011 y 2010 es como sigue:

|   | 31.12.2011        | 31.12.2010       |
|---|-------------------|------------------|
| Análisis segmento construcción                          | \$M               | \$M              |
| Facturas por cobrar por contratos de construcción       | 2.753.845         | 2.610.993        |
| Facturas por emitir según metodología grado de avance   | 11.549.104        | 9.516.544        |
| Anticipo por contrato de construcción                   | - 7.071.396       | - 7.270.204      |
| Retenciones por contrato de construcción                | 3.133.322         | 1.931.627        |
| <b>Subtotal deudores comerciales</b>                    | <b>10.364.875</b> | <b>6.788.960</b> |
| Fondos por rendir                                       | 257.246           | 10.749           |
| <b>Subtotal documentos por cobrar</b>                   | <b>257.246</b>    | <b>10.749</b>    |
| Letras de cambio Hotelera Luz S.A.                      | 1.215.280         |                  |
| Prestamos al personal                                   | 196.498           | 745.469          |
| <b>Subtotal otras cuentas por cobrar</b>                | <b>1.411.778</b>  | <b>745.469</b>   |
| <b>Total deudores comerciales segmento construcción</b> | <b>12.033.900</b> | <b>7.545.178</b> |

## 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

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

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

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

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

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

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

### b) Cuentas por pagar corrientes

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

| Rut          | Nombre parte relacionada       | País de origen | Relación     | Transacción    | Mone da | 31.12.2011<br>M\$ | 31.12.2010<br>M\$ |
|--------------|--------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------|-------------------|-------------------|
| 76.092.721-K | Inversiones Las Condesas Ltda. | Chile          | Indirecta    | Eº de Pago     | CLP     | 117.815           | -                 |
| 76.092.717-1 | Inversiones San Vicente Ltda.  | Chile          | Indirecta    | Eº de Pago     | CLP     | 117.815           | -                 |
| 59.159.510-5 | PT Modular Concept GmbH        | Alemania       | Co partícipe | Cta. particip. | CLP     | 6.411             | -                 |
| 87.717.500-6 | Constructora DLP Ltda.         | Chile          | Indirecta    | Cta corriente  | CLP     | 250.861           | -                 |
| 88.481.800-1 | Inmobiliaria Icafal Ltda.      | Chile          | Indirecta    | Cta corriente  | CLP     | 265.642           | -                 |
| <b>Total</b> |                                |                |              |                |         | <b>758.543</b>    | <b>0</b>          |

### c) Cuentas por pagar no corrientes

| Rut          | Nombre parte relacionada               | País de origen | Relación   | Mone da | 31.12.2011<br>M\$ | 31.12.2010<br>M\$ |          |
|--------------|--|----------------|------------|---------|-------------------|-------------------|----------|
| 96.777.900-3 | Inv y Asesorías Nueva Italia S.A.      | Chile          | Indirecta  | CLP     | 274.095           | -                 |          |
| 78.489.900-4 | Inv. y Asesorías Marara Ltda.          | Chile          | Accionista | CLP     | 173.254           | -                 |          |
| 78.540.370-3 | Inversiones Los Cipreses Ltda.         | Chile          | Accionista | CLP     | 121.905           | -                 |          |
| 78.973.810-8 | Inversiones y Asesorías Genesis Ltda.  | Chile          | Accionista | CLP     | 56.025            | -                 |          |
| 78.793.830-2 | Inversiones y Asesorías Proyecta Ltda. | Chile          | Accionista | CLP     | 56.025            | -                 |          |
| <b>Total</b> |  |                |            |         |                   | <b>681.304</b>    | <b>0</b> |

### d) Transacciones

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

#### Transacciones al 31 de diciembre de 2011

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

| Rut          | Entidad                        | Transacción | Compras<br>M\$ | Anticipos<br>M\$ | Retenciones<br>M\$ | 31.12.2011<br>M\$ |
|--------------|--------------------------------|-------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 76.940.700-6 | Morales, Besa y Compañía Ltda. | Consultoría | 47.475         |                  |                    | 47.475            |
| <b>Total</b> |                                |             | <b>47.475</b>  | -                | -                  | <b>47.475</b>     |

### Transacciones al 31 de diciembre de 2010

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

### e) Directorio y Gerencia de la Sociedad.

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

En dicha junta se incorporan al directorio de la sociedad los siguientes señores:

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

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

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

#### Cuentas por cobrar y pagar.

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

#### Otras transacciones.

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

Las dietas percibidas por los miembros del directorio durante el período terminado al 31 de diciembre de 2011 se detallan a continuación:

| Nº           | Cargo      | 31.12.2011<br>M\$ |
|--------------|------------|-------------------|
| 1            | Presidente | 10.977            |
| 6            | Directores | 65.854            |
| <b>Total</b> |            | <b>76.831</b>     |

#### - Gastos en asesoría del Directorio:

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

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

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



**- Retribución de Gerencia del Grupo:**

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

- Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes

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

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

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

**8. INVENTARIOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

  

|   | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
|---|------------------|------------------|
|   | M\$              | M\$              |
| <b>El costo de inventarios reconocidos como gasto durante el período corresponde a:</b> | <b>7.305.414</b> | <b>7.706.905</b> |

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

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

En todos aquellos bienes raíces que tienen crédito bancario existen hipotecas como garantía  
 - Capitalización de intereses:

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

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

## 9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

### a) Activos por impuestos corrientes

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

### b) Pasivos por impuestos corrientes

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

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

### a) Detalle de inversión en empresas asociadas

| Identificación        | País de origen | Moneda | % participación | Saldo al 31.12.2010<br>M\$ | Adiciones (Deducciones) | Participación pérdida/ganancia | Dividendos recibidos | Ajustes (1)   | Inversión al 31.12.11<br>M\$ |
|-----------------------|----------------|--------|-----------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------|------------------------------|
| Inmobiliaria Max S.A. | Chile          | CLP    | 19,89           | 803.050                    | (260.884)               | 53.411                         | (100.006)            |               | 495.571                      |
| Alcance S.A.          | Chile          | CLP    | 31,74           | 625.180                    | 541.702                 | (22.546)                       | (78.994)             |               | 1.065.342                    |
| Max S.A.              | Chile          | CLP    | 25,00           |                            | -                       | (2.092)                        | (11.043)             | 13.135        | -                            |
| Inm. Los Carrera      | Chile          | CLP    | 23,00           |                            | 154.272                 | (7.995)                        |                      |               | 146.278                      |
| Inm. Los Paltos       | Chile          | CLP    | 13,85           |                            | 27.768                  | (1.457)                        |                      |               | 26.311                       |
| Inm. Mirador del Loa  | Chile          | CLP    | 13,70           |                            | 91.632                  | (2.503)                        |                      |               | 89.129                       |
| Inm. Desarrollo Norte | Chile          | CLP    | 25,00           |                            | 74.401                  | 1.113                          |                      |               | 75.513                       |
| <b>Total</b>          |                |        |                 | <b>1.428.230</b>           | <b>628.891</b>          | <b>17.929</b>                  | <b>(190.043)</b>     | <b>13.135</b> | <b>1.898.144</b>             |

| Identificación        | País de origen | Moneda | % participación | Saldo al 31.12.2009<br>M\$ | Adiciones      | Participación pérdida/ganancia | Dividendos recibidos | Ajustes (1)  | Saldo al 31.12.10<br>M\$ |
|-----------------------|----------------|--------|-----------------|----------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Inmobiliaria Max S.A. | Chile          | CLP    | 19,89           | 861.623                    | -              | (58.573)                       | -                    | -            | 803.050                  |
| Alcance S.A.          | Chile          | CLP    | 37,00           | -                          | 620.781        | 4.399                          | -                    | -            | 625.180                  |
| Max S.A.              | Chile          | CLP    | 25,00           | 4.535                      | -              | (6.956)                        | -                    | 2.421        | -                        |
| <b>Total</b>          |                |        |                 | <b>866.158</b>             | <b>620.781</b> | <b>(61.130)</b>                | -                    | <b>2.421</b> | <b>1.428.230</b>         |

## b) Información financiera resumida de asociadas.

Al 31 de diciembre de 2011

| Identificación                | Activos Corrientes<br>M\$ | Activos no corrientes<br>M\$ | Pasivos corrientes<br>M\$ | Pasivos no corrientes<br>M\$ | Patrimonio<br>M\$ |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|
| Inmobiliaria Max S.A.         | 119.766                   | 5.865.233                    | 793.975                   | 1.516.202                    | 3.674.822         |
| Alcance S.A.                  | 1.664.724                 | 1.816.334                    | 686.786                   | 569.725                      | 2.224.547         |
| Max S.A.                      | 28.693                    | 30.564                       | 126.403                   | -                            | 67.146            |
| Inmob. los carrera de Copiapó | 82.838                    | 553.837                      | 686                       | -                            | 635.989           |
| Inmob. Los Paltos de Vallenar | 41.932                    | 424.004                      | 275.962                   | -                            | 189.974           |
| Inmob. Mirador del Loa S.A.   | 322.916                   | 1.522.341                    | 1.194.683                 | -                            | 650.574           |
| Inmob. Desarrollo Norte       |                           | 302.054                      |                           |                              | 302.054           |

Al 31 de diciembre de 2010

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

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

## 11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTO A LA PLUSVALÍA

### a) Activos por impuestos corrientes

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 Ingevec S.A. y Filiales no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre activos intangibles.

### b) Vidas útiles

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

### c) Reconciliación de cambios en activos intangibles

#### Movimientos en activos intangibles:

| <b>Al 31 de diciembre de 2011</b> | Programas<br>informáticos | Otros activos<br>intangibles |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                   | <u>M\$</u>                | <u>M\$</u>                   |
| Saldo inicial al 01.01.2011       | 755.447                   | 31.598                       |
| Adiciones                         |                           | 58.223                       |
| Amortización y deterioro          |                           | (15.111)                     |
| <b>Total al 31.12.2011</b>        | <b><u>755.447</u></b>     | <b><u>74.710</u></b>         |

| <b>Al 31 de diciembre de 2010</b> | Programas<br>informáticos | Otros activos<br>intangibles |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                   | M\$                       | M\$                          |
| Saldo inicial al 01.01.2010       | 755.447                   | 2.016                        |
| Adiciones                         | -                         | 31.598                       |
| Amortización y deterioro          | -                         | (2.016)                      |
| <b>Total al 31.12.2010</b>        | <b>755.447</b>            | <b>31.598</b>                |

## 12. PLUSVALÍA

a) El detalle de la plusvalía es el siguiente:

| <b>Inversionista</b>         | <b>Detalle</b>                 | 31.12.2011       | 31.12.2010     |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|
|                              |                                | M\$              | M\$            |
| Inmobiliaria Ingevec<br>S.A. | Compras cuotas<br>Progesta FIP | 1.331.863        | 339.541        |
| <b>Total</b>                 |                                | <b>1.331.863</b> | <b>339.541</b> |

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

b) Reconciliación de cambios en plusvalía:

| <b>Al 31 de diciembre de 2011</b> | 31.12.2011       | 31.12.2010     |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
|                                   | M\$              | M\$            |
| Saldo inicial al 01.01.2011       | 339.541          | -              |
| Adiciones                         | 992.322          | 339.541        |
| Deterioro (menos)                 | -                | -              |
| <b>Total</b>                      | <b>1.331.863</b> | <b>339.541</b> |

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

### 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

a) La composición del rubro es la siguiente:

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

  

| <b>Clases de Propiedades, Plantas y Equipos bruto</b> | <u>31.12.2011</u><br>M\$ | <u>31.12.2010</u><br>M\$ |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Instalaciones fijas y accesorios                      | 926.053                  | 555.885                  |
| Maquinarias   | 602.855                  | 103.887                  |
| Activos en leasing                                    | 1.181.885                | 1.388.938                |
| Otras propiedades, planta y equipos                   | 45.797                   | 33.731                   |
| <b>Total</b>  | <b><u>2.756.590</u></b>  | <b><u>2.082.441</u></b>  |

  

| <b>Depreciación Acumulada de Propiedades, Plantas y Equipos</b> | <u>31.12.2011</u><br>M\$  | <u>31.12.2010</u><br>M\$  |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Instalaciones fijas y accesorios                                | (536.140)                 | (418.540)                 |
| Maquinarias   | (352.806)                 | (59.819)                  |
| Activos en leasing  | (591.478)                 | (686.455)                 |
| Otras propiedades, planta y equipos                             | (24.883)                  | (24.041)                  |
| <b>Total</b>  | <b><u>(1.505.307)</u></b> | <b><u>(1.188.855)</u></b> |

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

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

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

## b) Reconciliación de cambios en propiedad, planta y equipos

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

| Movimientos año 2010:            | Instalaciones fijas y accesorios | Maquinarias   | Activos en leasing | Otras PPE    |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------|--------------------|--------------|
|                                  | M\$                              | M\$           | M\$                | M\$          |
| Saldo inicial neto al 01.01.2010 | 209.164                          | 24.352        | 867.027            | 3.506        |
| Adiciones                        | 16.023                           | 38.307        | 46.040             | 9.221        |
| Bajas                            | -                                | -             | -                  | -            |
| Gasto por depreciación           | (87.842)                         | (18.591)      | (210.584)          | (3.037)      |
| <b>Total</b>                     | <b>137.345</b>                   | <b>44.068</b> | <b>702.483</b>     | <b>9.690</b> |

## 14. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos es el siguiente:

### a) Impuestos diferidos

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

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

|                                      | Activos  | Pasivos  |
|--------------------------------------|----------|----------|
|                                      | M\$      | M\$      |
| Saldo inicial neto                   | 165.529  | 276.659  |
| Incremento (decremento) en resultado | (28.612) | (12.854) |



|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>136.917</b> | <b>263.805</b> |
| Incremento (decremento) en resultado     | 130.821        | (31.745)       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>  | <b>267.738</b> | <b>232.060</b> |

## 15. FACTORES DE RIESGO

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

### a) Riesgo de ciclos económicos:

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

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

En el caso de Ingeniería y Construcción, la compañía realiza la diversificación en tres principales frentes. En primer lugar, ha adquirido de forma paulatina y responsable una gran experiencia en diversas subespecialidades dentro de la edificación. De esta forma, ha ampliado competitivamente su oferta a mercados que responden de distinta manera a los ciclos económicos, como por ejemplo el sector industrial y el retail. En segundo lugar, la compañía tiene como política participar exclusivamente en licitaciones donde el mandante sea un actor reconocido en su industria y, adicionalmente, cuente con la capacidad financiera para solventar la inversión. Siguiendo estas dos primeras estrategias, la compañía ha aumentado su participación en proyectos donde el mandante es el Estado, cubriendo aún más el riesgo de una baja en la cartera de contratos en periodos de baja actividad. Por otra parte, dada

la diversidad de actividades desarrolladas a lo largo del país, la compañía ha expandido sus operaciones participando en licitaciones de obras fuera de la Región Metropolitana, de tal forma de estar presente en los distintos focos de crecimiento económico del país. Por último, para potenciar los beneficios de estas estrategias, la compañía ha desarrollado y depurado los procedimientos operacionales y sistemas tecnológicos necesarios para administrar una gran cantidad de contratos simultáneos, permitiendo mitigar los riesgos de forma más efectiva y cubrir eventuales descalces de plazos en el flujo operacional y financiero.

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

En el caso del área Inmobiliaria la compañía efectúa su estrategia de diversificación en cuatro frentes. En primer lugar, la oferta se estructura con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Con viviendas de precio entre las 700 a 1.000 UF, se ofrece al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios estatales, eliminando incertidumbres sobre la capacidad de financiamiento de ese segmento de la población, mientras que para las viviendas entre 1.000 UF y 2.500 UF se cuenta con un acucioso control de costos que permite aplicar correctamente promociones y descuentos para incentivar las ventas en periodos de menor actividad. Adicionalmente, la compañía participa en proyectos inmobiliarios a través de dos modalidades: de forma directa, es decir, en el desarrollo, gestión y venta del proyecto, o de forma indirecta a través de aportes de capital a proyectos de otras inmobiliarias asociadas, los que deben cumplir con exigentes criterios comerciales y financieros. Como la demanda del mercado inmobiliario es sumamente variada, este último esquema de trabajo permite a la compañía participar en la oferta de ciertos nichos de mercado junto a inmobiliarias especialistas en ellos. Por otro lado, la compañía ha expandido su participación en proyectos a lo largo del país a zonas de alto crecimiento, ampliando los mercados en los que compete. Finalmente, la compañía ha utilizado su experiencia en gestión inmobiliaria para desarrollar proyectos comerciales que aporten flujos de rentas a la compañía y a los inversionistas de estos proyectos, diversificando sus fuentes de ingresos y relaciones comerciales con inversionistas.

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

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

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

comprometedoras de largo plazo.

**c) Competencia:**

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

**d) Disponibilidad de terrenos:**

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

**e) Riesgos de siniestros**

Asumiendo que la naturaleza del negocio es riesgosa, aun cuando se cumplen todas las medidas de prevención, siempre existe la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores y/o de las obras terminadas o en construcción. Frente a esto, se realiza una intensiva y constante capacitación en temas de seguridad, que permitan fortalecer los conocimientos y mantener alerta a los trabajadores de mayor antigüedad, y poner al día a aquellos de menor experiencia.

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

#### **f) Riesgos de abastecimiento:**

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

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

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

#### **g) Riesgos financieros:**

##### **1. Condiciones de financiamiento:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**- Análisis de sensibilidad:**

Como se ve en el recuadro anterior, la Compañía tiene obligaciones con tasa variable por M\$ 12.601.538 al término del ejercicio actual. Este tipo de tasa implica un riesgo si eventualmente aumenta el costo del financiamiento, sobre todo el valor de la tasa TAB nominal. Si consideramos un aumento de 100 puntos base en la tasa, implicaría un efecto negativo (pérdida) de M\$ 126.015 en las ganancias antes de impuestos.

**- Tipo de cambio**

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

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

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

**- Análisis de sensibilidad:**

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

| Entidad deudora              |              | País  | Institución financiera |                | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |                      | 31.12.2011 |
|------------------------------|--------------|-------|------------------------|----------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|----------------------|------------|
| Nombre                       | Rut          |       | Nombre                 | Rut            |       |        |                      | Nominal | Efectiva | hasta 90 días        | mas de 90 días-1 año | M\$        |
| Ingevec S.A                  | 76.016.541-7 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5   | Chile | CLP    | Trimestral           |         |          | 190.482              | 180.424              | 370.906    |
| Ingevec S.A                  | 76.016.541-7 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | CLP    | Trimestral           |         |          |                      | 367.681              | 367.681    |
| Ingevec S.A                  | 76.016.541-7 | Chile | Santander              | 97.015.000-5   | Chile | CLP    | Semestral            |         |          |                      | 524.937              | 524.937    |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 5,05%   | 5,05%    | 43.407               |                      | 43.407     |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 6,40%   | 6,40%    |                      | 274.997              | 274.997    |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    |                      | 162.249              | 162.249    |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 3,45%   | 3,45%    | 49.319               |                      | 49.319     |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,90%   | 4,90%    | 242.238              |                      | 242.238    |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 5,81%   | 5,81%    |                      | 62.754               | 62.754     |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 6,40%   | 6,40%    |                      | 152.031              | 152.031    |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 6,40%   | 6,40%    |                      | 117.377              | 117.377    |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 6,80%   | 6,80%    |                      | 41.387               | 41.387     |
| Progesta FIP                 | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 5,45%   | 5,45%    | 563.088              |                      | 563.088    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,34%   | 4,34%    | 156.925              |                      | 156.925    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 3,79%   | 3,79%    |                      | 48.923               | 48.923     |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 202.688              | 202.688    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 104.722              | 104.722    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 119.913              | 119.913    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 134.743              | 134.743    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 120.622              | 120.622    |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 84.363               | 84.363     |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 67.912               | 67.912     |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 37.216               | 37.216     |
| Inmobiliaria San Nicolas SPA | 76.145.117-0 | Chile | Banco Estado           | 97.030.000 - 7 | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,31%   | 4,31%    |                      | 25.077               | 25.077     |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Estado                 | 97.030.000-7   | Chile | CLP    | Al Vencimiento       | 7,55%   | 7,55%    | 219.022              |                      | 219.022    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | BBVA                   | 97.032.000-8   | Chile | CLP    | Al Vencimiento       | 6,93%   | 6,93%    | 336.519              |                      | 336.519    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6   | Chile | CLP    | Al Vencimiento       | 7,68%   | 7,68%    | 445.360              |                      | 445.360    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6   | Chile | CLP    | Al Vencimiento       | 7,68%   | 7,68%    | 439.000              |                      | 439.000    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9   | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 7,38%   | 7,38%    | 223.810              |                      | 223.810    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | BBVA                   | 97.032.000-8   | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 6,75%   | 6,75%    | 550.000              |                      | 550.000    |

| Entidad deudora              |              | País  | Institución financiera |                | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |                      | 31.12.2011 |
|------------------------------|--------------|-------|------------------------|----------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|----------------------|------------|
| Nombre                       | Rut          |       | Nombre                 | Rut            |       |        |                      | Nominal | Efectiva | hasta 90 días        | mas de 90 días-1 año | M\$        |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Itaú                   | 76.645.030-K   | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 6,48%   | 6,48%    | 330.720              |                      | 330.720    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Consorcio              | 99.500.410-0   | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 7,80%   | 7,80%    | 300.375              |                      | 300.375    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5   | Chile | USD    | Al vencimiento       | 7,68%   | 7,68%    | 335.411              |                      | 335.411    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5   | Chile |        | Al vencimiento       |         |          | 418.998              |                      | 418.998    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Santander              | 97.015.000-5   | Chile | CLP    | Al vencimiento       |         |          | 191.333              |                      | 191.333    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6   | Chile | UF     | Mensual              |         |          | 121.485              | 1.093.365            | 1.214.850  |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5   | Chile | USD    | Al vencimiento       | 2,50%   | 2,50%    | 833.525              |                      | 833.525    |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Santander              | 97.015.000-5   | Chile | USD    | Al vencimiento       | 2,50%   | 2,50%    | 93.777               |                      | 93.777     |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.149.746-4 | Chile | Santander-Santiago     | 97.036.000 - K | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 4,76%   | 4,76%    |                      | 387.617              | 387.617    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.149.746-4 | Chile | Santander-Santiago     | 97.036.000 - K | Chile | UF     | Al Vencimiento       | 5,81%   | 5,81%    |                      | 399.761              | 399.761    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.151.111-4 | Chile | Security               | 97.053.000 - 2 |       | UF     | Al Vencimiento       | 4,62%   | 4,62%    |                      | 426.087              | 426.087    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Santander-Santiago     | 97.036.000 - K |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,67%   | 5,67%    |                      | 359.176              | 359.176    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Santander-Santiago     | 97.036.000 - K |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,75%   | 5,75%    |                      | 125.749              | 125.749    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Santander-Santiago     | 97.036.000 - K |       | \$     | Al Vencimiento       | 8,16%   | 8,16%    | 125.112              |                      | 125.112    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 6,28%   | 6,28%    |                      | 162.227              | 162.227    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 6,28%   | 6,28%    |                      | 65.692               | 65.692     |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 6,28%   | 6,28%    |                      | 326.739              | 326.739    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,60%   | 5,60%    |                      | 122.922              | 122.922    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,60%   | 5,60%    |                      | 156.447              | 156.447    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    |                      | 152.838              | 152.838    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,60%   | 5,60%    |                      | 198.911              | 198.911    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 6,28%   | 6,28%    |                      | 299.563              | 299.563    |
| Progesta inmobiliaria SPA    | 76.145.123-5 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000 - 9 |       | UF     | Al Vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    |                      | 192.783              | 192.783    |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Banco Chile            | 97.004.000-5   |       | UF     | Al Vencimiento       | 1,41%   | 1,41%    | -                    | 6.530                | 6.530      |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Banco Chile            | 97.004.000-5   |       | UF     | Al Vencimiento       | 1,41%   | 1,41%    | -                    | 6.530                | 6.530      |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Banco Chile            | 97.004.000-5   |       | UF     | Al Vencimiento       | 1,41%   | 1,41%    | -                    | 48.976               | 48.976     |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Banco Chile            | 97.004.000-5   |       | UF     | Al Vencimiento       | 1,41%   | 1,41%    | -                    | 48.976               | 48.976     |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Internacional          | 97.011.000-3   |       | UF     | Al Vencimiento       | 1,80%   | 1,80%    | 120.180              | -                    | 120.180    |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Internacional          | 97.011.000-3   |       | UF     | Al Vencimiento       | 1,80%   | 1,80%    | -                    | 120.180              | 120.180    |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6   | Chile | UF     | Mensual              | 3,75%   | 3,75%    | 19.586               | 13.158               | 32.744     |



| Entidad deudora              |              | País  | Institución financiera |              | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |                      | 31.12.2011 |
|------------------------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|----------------------|------------|
| Nombre                       | Rut          |       | Nombre                 | Rut          |       |        |                      | Nominal | Efectiva | hasta 90 días        | mas de 90 días-1 año | M\$        |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 3,75%   | 3,75%    | 3.680                | 2.472                | 6.152      |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 4,95%   | 4,95%    | 2.834                | 8.711                | 11.545     |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 5,05%   | 5,05%    | 7.004                | 21.537               | 28.541     |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | Itaú                   | 76.645.030-K | Chile | UF     | Mensual              |         |          | 20.700               | 63.524               | 84.224     |
| Inpro SpA                    | 76.095.802-6 | Chile | Banco Chile            | 97.004.000-5 | Chile | CLP    | Al Vencimiento       |         |          | 3.894                |                      | 3.894      |

**Totales**

**14.028.267**

| Entidad deudora |              | País  | Institución financiera |              | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |               |               | 31.12.2010 |
|-----------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|---------------|---------------|------------|
| Nombre          | Rut          |       | Nombre                 | Rut          |       |        |                      | Nominal | Efectiva | hasta 1 mes          | de 1- 3 meses | de 3-12 meses | M\$        |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,20%   | 4,20%    | 109.392              | -             | -             | 109.392    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,20%   | 4,20%    | 159.175              | -             | -             | 159.175    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 4,71%   | 4,71%    | 237.413              | -             | -             | 237.413    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 1,52%   | 1,52%    | 139.393              | -             | -             | 139.393    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 3,61%   | 3,61%    | 78.377               | -             | -             | 78.377     |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,02%   | 4,02%    | 417.900              | -             | -             | 417.900    |
| Progestión S.A. | 96.624.820-3 | Chile | Santander              | 97.036.000-K | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,81%   | 5,18%    | 15.302               | -             | -             | 15.302     |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,18%   | 5,18%    | -                    | 149.961       | -             | 149.961    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,18%   | 5,33%    | -                    | 230.019       | -             | 230.019    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,33%   | 6,36%    | -                    | 125.999       | -             | 125.999    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 6,36%   | 5,30%    | -                    | 157.406       | -             | 157.406    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,62%    | -                    | 197.098       | -             | 197.098    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,62%   | 5,18%    | -                    | 45.117        | -             | 45.117     |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,18%   | 1,91%    | -                    | 100.299       | -             | 100.299    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 1,91%   | 4,30%    | -                    | 129.281       | -             | 129.281    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,30%   | 5,47%    | -                    | 30.151        | -             | 30.151     |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,47%    | -                    | 154.508       | -             | 154.508    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,35%    | -                    | 80.506        | -             | 80.506     |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    | -                    | 62.506        | -             | 62.506     |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    | -                    | 121.512       | -             | 121.512    |
| Progesta FIP    | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    | -                    | 135.927       | -             | 135.927    |

| Entidad deudora           |              | País  | Institución financiera |              | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |               |               | 31.12.2010 |
|---------------------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|---------------|---------------|------------|
| Nombre                    | Rut          |       | Nombre                 | Rut          |       |        |                      | Nominal | Efectiva | hasta 1 mes          | de 1- 3 meses | de 3-12 meses | M\$        |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    | -                    | 179.624       | -             | 179.624    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,35%    | -                    | 126.952       | -             | 126.952    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,47%    | -                    | 73.956        | -             | 73.956     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,47%    | -                    | 9.089         | -             | 9.089      |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,47%    | -                    | 126.262       | -             | 126.262    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,47%    | -                    | 124.835       | -             | 124.835    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,35%    | -                    | 115.989       | -             | 115.989    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,35%   | 5,47%    | -                    | 176.185       | -             | 176.185    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 5,47%    | -                    | 221.288       | -             | 221.288    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Desarrollo             | 97.051.000-1 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,47%   | 3,66%    | -                    | 165.702       | -             | 165.702    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 3,66%   | 4,49%    | -                    | 116.248       | -             | 116.248    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,49%   | 4,33%    | -                    | 195.292       | -             | 195.292    |
| Progestión S.A.           | 96.624.820-3 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,14%   | 5,30%    | -                    | -             | 30.029        | 30.029     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,33%   | 5,30%    | -                    | -             | 100.251       | 100.251    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 100.431       | 100.431    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 75.199        | 75.199     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 59.801        | 59.801     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 68.907        | 68.907     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 69.236        | 69.236     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,50%   | 5,50%    | -                    | -             | 41.528        | 41.528     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,83%   | 4,83%    | -                    | -             | 80.858        | 80.858     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 111.063       | 111.063    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,30%   | 5,30%    | -                    | -             | 151.596       | 151.596    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 2,00%   | 2,00%    | -                    | -             | 69.509        | 69.509     |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,50%   | 5,50%    | -                    | -             | 130.236       | 130.236    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,94%   | 4,94%    | -                    | -             | 114.616       | 114.616    |
| Progesta FIP              | 76.037.993-K | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,50%   | 5,50%    | -                    | -             | 264.266       | 264.266    |
| Progestion SA             | 96.624.820-3 | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,21%   | 5,21%    | -                    | -             | 46.740        | 46.740     |
| Progestion SA             | 96.624.820-3 | Chile | Estado                 | 97.030.000-7 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 5,21%   | 5,21%    | -                    | -             | 64.783        | 64.783     |
| Constructora Ingevec S.A. | 89.853.600-9 | Chile | BBVA                   | 97.032.000-8 | Chile | UF     | Al vencimiento       | 4,68%   | 4,68%    | 321.207              | -             | -             | 321.207    |

| Entidad deudora              |              | País  | Institución financiera |              | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |               |                  | 31.12.2010 |
|------------------------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|---------------|------------------|------------|
| Nombre                       | Rut          |       | Nombre                 | Rut          |       |        |                      | Nominal | Efectiva | hasta 1 mes          | de 1- 3 meses | de 3-12 meses    | M\$        |
| Constructora Ingevec S.A.    | 89.853.600-9 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5 | Chile | USD    | Al vencimiento       | 4,50%   | 4,50%    | -                    | 311.289       | -                | 311.289    |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Internacional          | 97.011.000-3 | Chile | UF     | Semestral            | 1,80%   | 1,80%    | -                    | 108.887       | 108.887          | 217.774    |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5 | Chile | UF     | Semestral            | 1,15%   | 1,15%    | 45.593               | 40.229        | 85.822           | 171.644    |
| Consortio DLP Ingevec S,A,   | 76.080.697-8 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5 | Chile | CLP    | Al vencimiento       | 5,40%   | 5,40%    | 451.666              | -             | -                | 451.666    |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BBVA                   | 97.032.000-8 | Chile | UF     | Mensual              | 3,89%   | 3,89%    | 4.401                | 4.413         | -                | 8.814      |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 3,70%   | 3,70%    | 8.650                | 17.382        | 8.732            | 34.764     |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BBVA                   | 97.032.000-8 | Chile | UF     | Mensual              | 3,89%   | 3,89%    | 7.051                | 14.165        | 43.014           | 64.230     |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BBVA                   | 97.032.000-8 | Chile | UF     | Mensual              | 4,27%   | 4,27%    | 2.981                | 5.994         | 24.397           | 33.372     |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 4,28%   | 4,28%    | 1.768                | 3.555         | 14.471           | 19.794     |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 3,75%   | 3,75%    | 6.056                | 12.168        | 55.688           | 73.912     |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 3,75%   | 3,75%    | 1.138                | 2.286         | 10.463           | 13.887     |
| Maq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | BCI                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 4,95%   | 4,95%    | 863                  | 1.736         | 7.988            | 10.587     |
| <b>Totales</b>               |              |       |                        |              |       |        |                      |         |          |                      |               | <b>7.820.653</b> |            |

## b) Pasivo no Corriente

|                                  | 31.12.2011       | 31.12.2010     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
|                                  | M\$              | M\$            |
| Préstamos que devengan intereses |                  |                |
| Préstamos bancarios              | 2.759.384        | 308.960        |
| Obligaciones por leasing         | 239.197          | 63.958         |
|                                  | <b>2.998.581</b> | <b>372.918</b> |

El detalle por institución financiera es el siguiente:

| Entidad                      |              | País  | Institución Financiera |              | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |          |                  | 31.12.2011 |
|------------------------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|----------|------------------|------------|
| Deudora                      | Rut          |       | Nombre                 | Rut          |       |        |                      | Nominal | Efectiva | de 1 a 3 años        | 3-5 años | mas de 5 años    | M\$        |
| Ingevec S.A                  | 76.016.541-7 | Chile | Chile                  | 97.004.000-5 | Chile | CLP    | Trimestral           |         |          | 1.082.544            | -        | -                | 1.082.545  |
| Ingevec S.A                  | 76.016.541-7 | Chile | Corpbanca              | 97.023.000-9 | Chile | CLP    | Trimestral           |         |          | 1.084.945            | -        | -                | 1.084.945  |
| Ingevec S.A                  | 76.016.541-7 | Chile | Santander              | 97.015.000-5 | Chile | CLP    | Trimestral           |         |          | 591.893              | -        | -                | 591.893    |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | Bci                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 5,05%   | 5,05%    | 23.748               | -        | -                | 23.748     |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | Bci                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 4,95%   | 4,95%    | 35.125               | -        | -                | 35.125     |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.645.030-K | Chile | Banco Itaú             | 76.645.030-K | Chile | UF     | Mensual              |         |          | 180.324              | -        | -                | 180.324    |
| <b>Totales</b>               |              |       |                        |              |       |        |                      |         |          |                      |          | <b>2.998.581</b> |            |

| Entidad                      |              | País  | Institución Financiera |              | País  | Moneda | Amortización capital | Tasa    |          | Plazo de vencimiento |            |                | 31.12.2010 |
|------------------------------|--------------|-------|------------------------|--------------|-------|--------|----------------------|---------|----------|----------------------|------------|----------------|------------|
| Deudora                      | Rut          |       | Nombre                 | Rut          |       |        |                      | Nominal | Efectiva | 1 a 3 años           | 3 a 5 años | 5 años         | M\$        |
| Inmobiliaria Ingevec S.A.    | 76.457.080-4 | Chile | Internacional          | 97.011.000-3 | Chile | UF     | Semestral            | 1,80%   | 1,80%    | 308.961              | -          | -              | 308.961    |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | Bci                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 3,75%   | 3,75%    | 18.907               | 6.341      | -              | 25.248     |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | Bci                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 3,75%   | 3,75%    | 3.552                | 1.192      | -              | 4.744      |
| Máq. y Equipos Ingevec Ltda. | 76.698.160-7 | Chile | Bci                    | 97.006.000-6 | Chile | UF     | Mensual              | 4,95%   | 4,95%    | 2.727                | 4.620      | 26.618         | 33.965     |
| <b>Totales</b>               |              |       |                        |              |       |        |                      |         |          |                      |            | <b>372.918</b> |            |

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

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

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

## 18. PROVISIONES

El detalle de las provisiones es la siguiente:

### a) Provisiones corrientes

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

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

### b) Provisiones no corrientes

|   | 31.12.2011    | 31.12.2010   |
|---|---------------|--------------|
|   | M\$           | M\$          |
| Provisión inversión patrimonio negativo | 15.557        | 2.421        |
| <b>Total</b>                            | <b>15.557</b> | <b>2.421</b> |

## 19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

### a) Otros pasivos no financieros corrientes

Corresponden a ingresos percibidos en forma anticipada:

**El detalle de los ingresos diferidos es el siguiente:**

|   | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
|---|------------------|------------------|
|   | M\$              | M\$              |
| Anticipo de clientes por obras en ejecución | 2.496.317        | 2.545.272        |
| <b>Total</b>                                | <b>2.496.317</b> | <b>2.545.272</b> |

**El movimiento de los ingresos diferidos al 31 de diciembre 2011 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2010 es el siguiente:**

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

## 20. Otros pasivos no financieros no corrientes

Corresponde a inversiones de largo plazo y compromiso compra de terreno

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

|                                      | 31.12.2011       | 31.12.2010 |
|--------------------------------------|------------------|------------|
|                                      | M\$              | M\$        |
| Progesta FIP (1)                     | 169.953          | -          |
| Rabo servicios y asesorías Ltda. (2) | 1.186.041        | -          |
| <b>Total</b>                         | <b>1.355.994</b> | <b>0</b>   |

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

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

## **21. PATRIMONIO NETO**

### **a) Capital suscrito y pagado y número de acciones:**

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

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

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

### **b) Dividendos:**

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

Durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 se distribuyeron dividendos por un monto ascendente a M\$ 1.317.528 y M\$ 917.225 respectivamente.

### **c) Gestión de Capital:**

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

## 22. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

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

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

| Detalle                                       | 31.12.2011        | 31.12.2010        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | M\$               | M\$               |
| Ingresos ordinarios facturados                | 88.567.429        | 45.074.273        |
| Ingresos ordinarios según grado de avance     | 5.236.535         | 8.236.847         |
| <b>Total ingresos ordinarios</b>              | <b>93.803.964</b> | <b>53.311.120</b> |
| Margen bruto neto de ajustes de consolidación | 6.283.025         | 5.525.503         |

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

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

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

### b) Información a revelar según NIC 11

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

| Clasificación   | Contrato < 2% | Contrato mayor 2% | Total      |
|---|---------------|-------------------|------------|
| Ingresos de actividades ordinarias del contrato                           | 28.329.325    | 65.581.700        | 93.911.024 |
| Costos en el contrato y ganancias reconocidas                             | 28.329.325    | 65.581.700        | 93.911.024 |
| Anticipos recibidos presentados en deudores comerciales ( Nota 6)         | 3.054.631     | 4.016.765         | 7.071.396  |
| Anticipos recibidos presentados en otros pasivos no financieros (Nota 19) | 1.113.131     | 1.383.187         | 2.496.317  |
| Saldo bruto adeudado por los clientes                                     | 4.476.744     | 5.888.132         | 10.364.875 |

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



sigue:

| Segmentación            | Cantidad de obras |
|-------------------------|-------------------|
| Contrato menor al 2%    | 24                |
| Contrato superior al 2% | 19                |

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

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

Los riesgos asociados a este tipo de contrato son los mismos a los cuales está sujeto cualquier obra de Ingevec S.A., los cuales se mencionan en la nota 15 "Factores de riesgo"

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

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

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

## 23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

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

|  | <u>31.12.2011</u>         | <u>31.12.2010</u>        |
|--|---------------------------|--------------------------|
|  | M\$                       | M\$                      |
| Ingresos ordinarios de contratos de construcción | 93.803.965                | 53.311.120               |
| Ingresos ordinarios de ventas inmobiliarias      | 9.334.518                 | 10.085.350               |
| Otros ingresos ordinarios                        | 2.483.185                 | 1.040.849                |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>105.621.668</u></b> | <b><u>64.437.319</u></b> |

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

## 24. DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

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

|              | <u>31.12.2011</u>       | <u>31.12.2010</u>       |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
|              | M\$                     | M\$                     |
| Depreciación | (338.611)               | (328.954)               |
| Amortización | (15.111)                | (2.017)                 |
| <b>Total</b> | <b><u>(353.722)</u></b> | <b><u>(330.971)</u></b> |

## 25. COSTOS Y GASTOS DEL PERSONAL

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

|                    | <u>31.12.2011</u>        | <u>31.12.2010</u>        |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | M\$                      | M\$                      |
| Sueldos y salarios | 24.216.300               | 13.471.595               |
| <b>Total</b>       | <b><u>24.216.300</u></b> | <b><u>13.471.595</u></b> |

## 26. RESULTADO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

|  | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
|--|------------------|------------------|
|  | M\$              | M\$              |
| <b>Gasto por impuesto a las ganancias:</b>                                       |                  |                  |
| Gasto por impuesto corriente   | (793.397)        | (586.270)        |
| Gasto por impuesto relativo a la creación y reversión de diferencias temporarias | 99.076           | 33.041           |
| Otro (Gasto/Ingreso)   | 267.043          |                  |
| <b>Gasto por impuesto a las ganancias</b>  | <b>(427.278)</b> | <b>(553.229)</b> |
| <b>Conciliación tasa efectiva:</b>   |                  |                  |
| Gasto por impuesto utilizando la tasa legal                                      | (583.182)        | (522.912)        |
| Efecto impositivo de ingresos no imponibles                                      | 89.723           | 22.163           |
| Efecto impositivo de gastos no deducibles  | (17.272)         | (52.480)         |
| Corrección monetaria tributaria (Inversión y patrimonio)                         | 83.453           |                  |
| <b>Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva</b>                            | <b>(427.278)</b> | <b>(553.229)</b> |

## 27. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

|                        | Segmentos         |                   |                  |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                        | Construcción      | Inmobiliario      | Otros servicios  | Total             |
|                        | M\$               | M\$               | M\$              | M\$               |
| <b>Diciembre 2011:</b> |                   |                   |                  |                   |
| Activos Corrientes     | 16.184.372        | 20.738.722        | 1.011.279        | 37.934.372        |
| Activos No Corrientes  | 1.105.865         | 6.585.781         | 999.427          | 8.691.072         |
| <b>Total Activos</b>   | <b>17.290.236</b> | <b>27.324.502</b> | <b>2.010.706</b> | <b>46.625.444</b> |
| Pasivos Corrientes     | 18.206.017        | 9.285.066         | 912.811          | 28.403.894        |
| Pasivos No Corrientes  | 323.080           | 4.618.404         | 342.010          | 5.283.494         |

| <b>Total Pasivos</b>   | <b>18.529.097</b> | <b>13.903.470</b> | <b>1.254.821</b> | <b>33.687.388</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                        | <b>Segmentos</b>  |                   |                  |                   |
|                        | Construcción      | Inmobiliario      | Otros servicios  | Total             |
|                        | M\$               | M\$               | M\$              | M\$               |
| <b>Diciembre 2010:</b> |                   |                   |                  |                   |
| Activos Corrientes     | 12.064.637        | 15.420.990        | 1.424.619        | 28.910.246        |
| Activos No Corrientes  | 3.486.288         | 2.262.644         | 858.432          | 6.607.364         |
| <b>Total Activos</b>   | <b>15.550.925</b> | <b>17.683.634</b> | <b>2.283.051</b> | <b>35.517.610</b> |
| Pasivos Corrientes     | 10.873.441        | 9.257.085         | 657.911          | 20.788.437        |
| Pasivos No Corrientes  | 131.669           | 308.960           | 198.515          | 639.144           |
| <b>Total Pasivos</b>   | <b>11.005.110</b> | <b>9.566.045</b>  | <b>856.426</b>   | <b>21.427.581</b> |

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

|                             | <b>Segmentos</b> |                  |                 |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
|                             | Construcción     | Inmobiliario     | Otros servicios | Total            |
|                             | M\$              | M\$              | M\$             | M\$              |
| <b>Diciembre 2011:</b>      |                  |                  |                 |                  |
| Ingresos de act. ordinarias | 93.803.965       | 9.334.518        | 2.483.185       | 105.621.668      |
| Costo de ventas             | (87.520.940)     | (7.884.069)      | (1.786.187)     | (97.191.196)     |
| <b>Ganancia Bruta</b>       | <b>6.283.025</b> | <b>1.450.449</b> | <b>696.998</b>  | <b>8.430.472</b> |
| Gastos de Administración    | (3.787.091)      | (1.089.141)      | (446.572)       | (5.322.804)      |
|                             |                  |                  |                 |                  |
|                             | <b>Segmentos</b> |                  |                 |                  |
|                             | Construcción     | Inmobiliario     | Otros servicios | Total            |
|                             | M\$              | M\$              | M\$             | M\$              |
| <b>Diciembre 2010:</b>      |                  |                  |                 |                  |
| Ingresos de act. ordinarias | 53.311.120       | 10.085.350       | 1.040.849       | 64.437.319       |
| Costo de ventas             | (47.785.617)     | (9.551.521)      | (421.107)       | (57.758.245)     |
| <b>Ganancia Bruta</b>       | <b>5.525.503</b> | <b>533.829</b>   | <b>619.742</b>  | <b>6.679.074</b> |
| Gastos de Administración    | (2.783.224)      | (1.186.959)      | (156.164)       | (4.126.347)      |

## **28. CONTINGENCIAS, JUICIOS Y COMPROMISOS.**

Al 31 de diciembre de 2011, existen algunos litigios judiciales los cuales a juicio de la administración y sus asesores legales, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la sociedad y sus filiales.

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

### **28.1 Juicios Civiles**

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

- Materia: Indemnización de perjuicios (Ley General de Urbanismo y Construcción).
- Tribunal: 1° Juzgado Civil de Santiago.
- Rol: C-9.551-2010.
- Cuantía: \$193.853.758 aproximadamente.
- Fecha demanda: 18 de junio de 2010
- Estado procesal: Se citó a las partes a oír sentencia.
- Probabilidad de ocurrencia : Dado el estado procesal de este juicio, no es posible emitir un juicio favorable ni desfavorable en relación al resultado del mismo

#### **28.1.B Gajardo con Constructora Ingevec S.A.**

- Materia: Medida prejudicial probatoria.
- Tribunal: 3° Juzgado Civil de Concepción.
- Rol: C-7261-2011.
- Cuantía: Indeterminada.
- Fecha demanda: 9 de agosto de 2011.
- Estado procesal: El día 14 de diciembre de 2011 se cumplió la diligencia de exhibición de documentos ordenada por el tribunal.
- Probabilidad de ocurrencia: a la fecha del 29 de marzo de 2012 se ha dado cumplimiento a la medida prejudicial probatoria solicitada

### **28.2 Juicios Laborales Constructora Ingevec S.A.**

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

- Materia: Demanda por lucro cesante y prestaciones laborales.
- Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- Rol: O-3133-2011
- Cuantía: \$14.317.334 más el pago de cotizaciones de salud y AFC, más reajustes intereses y costas.
- Fecha demanda: 23 de diciembre de 2011.
- Estado procesal: Terminada en primera instancia por declaración de caducidad de la demanda con fecha 9 de enero de 2012. Pendiente recurso de apelación interpuesto por el demandante
- Probabilidad de ocurrencia: Con fecha 7 de febrero de 2012 la Corte de Apelaciones de Santiago confirmó la sentencia del 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago y declaró que la acción deducida

por el demandante había caducado. La sentencia se encuentre firme y ejecutoriada.

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

- Materia: Accidente del trabajo.
- Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- Rol: O-3671-2011
- Cuantía: \$100.124.000 más reajustes intereses y costas.
- Fecha demanda: 10 de noviembre de 2011.
- Estado procesal: Se logra avenimiento por \$ 7.500.000.-, de los cuales \$ 4.000.000.- paga Constructora Ingevec ( seguro comprometido) y 3.500.000.- al demandado principal. El Avenimiento ya se tuvo por aprobado por parte del tribunal
- Probabilidad de ocurrencia: Con fecha 7 de febrero de 2012 se puso término a este juicio mediante avenimiento alcanzado por las partes. En virtud de dicho avenimiento, el demandado principal (Espinoza) pagó al demandante la suma de \$3.500.000 y Constructora Ingevec la suma de \$4.000.000.

### **28.2.C Herrera, Mario con Constructora Ingevec.**

- Materia: Accidente del trabajo.
- Tribunal: 2° Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago.
- Rol: O-3905-2011
- Cuantía: \$100.000.000 más reajustes intereses y costas.
- Fecha demanda: 30 de noviembre de 2011.
- Estado procesal: El avenimiento por \$ 4.000.000.- ( Seguros comprometidos) ya se tuvo por aprobado por parte del tribunal.
- Probabilidad de ocurrencia: Con fecha 7 de febrero de 2012 se puso término a este juicio mediante avenimiento alcanzado por las partes. En virtud de dicho avenimiento, Constructora Ingevec pagó al demandante la suma de \$4.000.000.

## **28.3 Otros juicios**

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

- a. Materia: Reclamación conforme al Capítulo V de Ley 19.886.
  - b. Tribunal: Tribunal de Contratación Pública.
  - c. Rol: 30-2010.
  - d. Cuantía: No aplica.
  - e. Fecha demanda: 10 de marzo de 2010.
  - f. Estado procesal: Con fecha 20 de mayo de 2011 se dictó sentencia favorable de primera instancia. La I. Municipalidad de Lampa interpuso recurso de reclamación en contra de la sentencia. La causa se encuentra “en acuerdo”.
- Probabilidad de ocurrencia: Con fecha 13 de marzo de 2012 la Corte de Apelaciones de Santiago

rechazó el recurso de reclamación interpuesto por la I. Municipalidad de Lampa. En consecuencia, la sentencia favorable a Constructora Ingevec se encuentra firme y ejecutoriada.

### 28.3.2 Roberto González con Constructora Ingevec S.A.

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

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

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

#### 28.4.1 Garantías otorgadas

- **Constructora INGEVEC**

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

| Póliza de seguro garantía<br>Entidad Financiera | 31.12.2011<br>M\$ |
|---|-------------------|
| Mapfre Seguros                                  | 3.427.881         |
| <b>Total</b>                                    | <b>3.427.881</b>  |

- **Consortio DLP INGEVEC**

| <b>Boletas de garantía</b> | <b>31.12.2011</b> |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Entidad Financiera</b>  | <b>M\$</b>        |
| Banco Chile                | 2.036.649         |
| <b>Total</b>               | <b>2.036.649</b>  |

- **Instalaciones Profesionales SPA**

| <b>Boletas de garantía</b> | <b>31.12.2011</b> |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Entidad Financiera</b>  | <b>M\$</b>        |
| Banco de Chile             | 18.709            |
| Banco security             | 202.713           |
| <b>Total</b>               | <b>221.422</b>    |

- **Progesta FIP SpA**

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

| <b>Boletas de garantía</b> | <b>31.12.2011</b> |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Entidad Financiera</b>  | <b>M\$</b>        |
| Banco Corpbanca            | 64.774            |
| Banco de Chile             | 64.000            |
| Banco Scotiabank           | 83.000            |
| <b>Total</b>               | <b>211.774</b>    |

#### 28.4.2 Garantías otorgadas mediante hipotecas

- **Progesta FIP SpA**

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

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

**Progesta Fondo de Inversión Privado**

|                      |   |              |
|----------------------|---|--------------|
| Proyecto San Nicolas | - | Banco Estado |
| Proyecto Salesianos  | - | CorpBanca    |
| Proyecto Macul       | - | CorpBanca    |
| Proyecto Chillán     | - | CorpBanca    |



Proyecto Santa Maria - Scotiabank (Ex Desarrollo)

**Inmobiliaria Inicia Linares SpA**

Proyecto Chillán - CorpBanca

**Inmobiliaria Inicia Curico SpA**

Proyecto Curico - Santander

**Inmobiliaria Inicia San Felipe SpA**

Proyecto San Felipe - Security

**Inmobiliaria Inicia Rancagua SpA**

Proyecto Rancagua - Scotiabank (Ex Desarrollo)

**Inmobiliaria Inicia Los Angeles SpA**

Proyecto Inicia Los Angeles - Banco Santander

**Colon 5001 Fondo de Inversión Privado**

Proyecto Colon 5001 - Banco Chile

**Portales Fondo de Inversión Privado**

Proyecto Parque Portales - Banco Santander

**28.4.3 Garantías recibidas**

- **Constructora Ingevec S.A**

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

- **Consortio DLP Ingevec S.A**

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

**28.4.3 Otros compromisos**

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

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

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

## **29. MEDIO AMBIENTE**

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

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

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

## **30. HECHOS POSTERIORES**

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

\*\*\*\*\*