ingevec
EMPRESAS

Santiago, 12 de marzo de 2012

2012030032543
12/03/2012 - 10:45 Operador: ESALINAS
Nro. Inscrip:1077v - División Control Financiero Valores

SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Señor
Fernando Coloma Correa
Superintendente de Valores y Seguros
PRESENTE

Ref.: Respuesta Oficio Ordinario N° 6543. Adj. documento que indica. Ingevec S.A. (Inscripción en el Registro de Valores N° 1.077).

De nuestra consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Oficio Ordinario N° 6.543 de fecha 9 de marzo de 2012 de esta Superintendencia, adjunto a la presente encontrará copia actualizada del prospecto que contempla la Norma de Carácter General N° 118 y de la declaración de responsabilidad requerida en dicha normativa.

Hacemos presente a Ud. que los folletos o presentaciones que se utilizarán para la difusión y propaganda de la colocación a terceros de las acciones de Ingevec S.A. correspondientes al aumento de capital acordado en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2011, fueron remitidos a esta Superintendencia con fecha 6 de marzo de 2012, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

Enrique Besa Jocelyn-Holt
Gerente General
Ingevec. S.A.

Adj.: Lo indicado

INGEVEC S.A.

Declaración Jurada Especial

Los abajo firmantes, en sus calidades de Directores y Gerente General de **Ingevec S.A.**, según corresponde, declaramos bajo juramento que la sociedad Ingevec S.A. no se encuentra en cesación de pagos, insolvencia o quiebra.

La declaración efectuada se realiza en cumplimiento a lo dispuesto en el punto 10.16 de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 118 de la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 5 de mayo de 2001 y sus modificaciones posteriores.

Santiago, 12 de marzo de 2012

Francisco Vial Bezanilla
R.U.T. N° 6.400.466-2
Director y Presidente

José Antonio Bustamante Bezanilla
R.U.T. N° 6.598.958-1
Director

Enrique Dibarrart Urzúa
R.U.T. N° 8.620.355-3
Director

Ricardo Alberto Balocchi Huerta
R.U.T. N° 7.068.597-3
Director

Aldo Marcelo Balocchi Huerta
R.U.T. N° 9.408.764-3
Director

Enrique Besa Jocelyn-Holt
R.U.T. N° 6.065.748-3
Gerente General

PROSPECTO

INGEVEC S.A.

INSCRIPCIÓN REGISTRO DE VALORES N° 1.077

MARZO 2012

INSCRIPCIÓN DEL EMISOR, SUS ACCIONES SUSCRITAS Y POR SUSCRIBIR EN EL REGISTRO DE VALORES

PROSPECTO

1.00 INFORMACION GENERAL

1.10 Asesores participantes en la elaboración del Prospecto:

Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa
Morales & Besa Ltda., Abogados
PKF Chile Auditores Consultores Limitada

1.20 Leyenda de Responsabilidad:

"LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LA SOCIEDAD, Y DEL O LOS ASESORES QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN"

1.30 Fecha de Prospecto:

Marzo de 2012.

2.00 IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

2.10 Nombre o razón social:

Ingevec S.A.

2.20 Nombre de Fantasía:

No tiene.

2.30 R.U.T.:

76.016.541-7

2.40 Nº y fecha de inscripción sociedad en el Registro Valores:

N° Inscripción: 1.077. Fecha Inscripción: 07 de junio de 2011

2.50 Dirección:

Cerro el Plomo N° 5.680, piso 14, comuna de Las Condes, Santiago.

2.60 Teléfono, Fax, email, sitio web:

Teléfono: (56-2) 6743800
Fax: (56-2) 6743822
E-mail: ingevec@ingevec.cl
Sitio web: www.ingevec.cl

3.00 ESTRUCTURA DE ADMINISTRACIÓN Y PROPIEDAD

3.10 Administración:

Representante Legal:

Besa Jocelyn-Holt, Enrique
RUT: 6.065.748-3

Gerente General:
Besa Jocelyn-Holt, Enrique
RUT: 6.065.748-3

Presidente del Directorio:
Vial Bezanilla, Francisco
RUT: 6.400.466-2

Directores y RUT:

1) Vial Bezanilla, Francisco
   RUT:6.400.466-2

2) Bustamante Bezanilla, José Antonio
   RUT: 6.598.958-1

3) Dibarrart Urzúa, Enrique
   RUT:8.620.355-3

4) Balocchi Huerta, Aldo Marcelo
   RUT:9.408.764-3

5) Sierralta Orezzoli, Gonzalo
   RUT:7.421.632-3

6) Balocchi Huerta, Ricardo Alberto
   RUT: 7.068.597-3

7) Courbis Grez, Francisco Javier
   RUT: 6.640.456-0

3.20 Propiedad y Acciones:

Nombre Accionista	Nº de acciones	% de Participación
Inversiones Los Cipreces Limitada	177.933.000	28,243%
Inversiones y Asesorías Marara Limitada	177.933.000	28,243%
Asesorías e Inversiones Santo Domingo Limitada	177.933.000	28,244%
Asesorías e Inversiones La Aurora Limitada	29.610.000	4,700%
Inversiones y Asesorías Génesis Limitada	18.900.000	3,000%
Inversiones y Asesorías Proyecta Limitada	18.900.000	3,000%
Asesorías e Inversiones Los Lirios Limitada	17.766.000	2,820%
Asesorías e Inversiones Desarrollos del Maipo Limitada	11.025.000	1,750%

3.21 Numero de accionistas:

8

3.22 Controlador:

Ingevec S.A. es controlada en un 70% del total de las acciones emitidas por ella, por las sociedades (i) Inversiones Los Cipreces Limitada (en adelante "Los Cipreces"), RUT 78.540.370-3; (ii) Inversiones y Asesorías Marara Limitada (en adelante "Marara"), RUT 78.489.900-4; (iii) Asesorías e Inversiones Santo Domingo Limitada (en adelante "Santo Domingo"), RUT 78.506.960-9; (iv) Asesorías e Inversiones La Aurora Limitada (en adelante "La Aurora"), RUT 78.764.540-2; (v) Inversiones y Asesorías Génesis Limitada (en adelante "Génesis"), RUT 78.793.810-8; (vi)Inversiones y Asesorías Proyecta Limitada (en adelante "Proyecta"), RUT 78.793.830-2; (vii) Inversiones Los Lirios Limitada (en adelante "Los Lirios"), RUT77.969.460-7; y (viii)Asesorías e Inversiones Desarrollos del Maipo Limitada (en adelante "Desarrollos del Maipo"), RUT 76.056.244-0.Este control de Ingevec S.A. lo ejercen estas sociedades a través de un pacto de actuación conjunta.

1) Los Cipreces es controlada por don José Antonio Bustamante Bezanilla, cédula nacional de identidad N° 6.598.958-1.

2) Marara es controlada por don Francisco Vial Bezanilla, cédula nacional de identidad N° 6.400466-2.

3) Santo Domingoes controlada por don Enrique Besa Jocelyn-Holt, cédula de identidad nacional N°6.065.748-3.

4) La Aurora es controlada por don Enrique Dibarrart Urzúa, cédula nacional de identidad N°8.620.355-3.

5) Génesis es controlada por don Aldo Marcelo Balocchi Huerta, cédula nacional de identidad N°9.408.764-3.

6) Proyecta es controlada por don Ricardo Alberto Balocchi Huerta, cédula nacional de identidad N°7.068.597-3.

7) Los Lirioses controlada por don Gonzalo Sierralta Orezzoli, cédula nacional de identidad N°7.421.632-3.

8) Desarrollos del Maipo es controlada por don Rodrigo Bernardo González Yutronic, cédula nacional de identidad N° 12.487.102-6.

4.00 ANTECEDENTES LEGALES

4.10 Reseña Legal y Administrativa:

Ingevec S.A. (en adelante también indistintamente "Ingevec", la "Sociedad" o la "Compañía") fue constituida por escritura pública de fecha 25 de marzo de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 4.678-2008. Un extracto de dicha escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 16.679 número 11.294 correspondiente al año 2008 y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 17 de abril de 2008.

Los estatutos de Ingevec fueron modificados por acuerdos adoptados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 29 de septiembre de 2008, cuya acta

fue reducida a escritura pública con igual fecha en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 17.510-2008. Un extracto de dicha escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 48.703 número 33.630correspondiente al año 2008 y anotado al margen de la inscripción social, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 20 de octubre de 2008. En dicha junta extraordinaria de accionistas se aumentó el capital, razón por la cual se modificó el Artículo Cuarto y el Artículo Primero Transitorio de los estatutos sociales.

Posteriormente, los estatutos de Ingevec fueron modificados por acuerdos adoptados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 17 de marzo de 2011, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 18 de marzo de 2011 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 5.302-2011. Un extracto de dicha escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 14.803 número 11.219correspondiente al año 2011 y anotado al margen de la inscripción social, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de marzo de 2011. En dicha junta extraordinaria de accionistas 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, en virtud de lo cual se modificaron los Artículos Cuarto, Vigésimo Séptimo y Trigésimo Quinto permanentes y el Artículo Primero Transitorio, que pasó a denominarse “Artículo Transitorio”, de los estatutos sociales, eliminándose a su vez los Artículos Segundo, Tercero, Cuatro y Quinto Transitorios, por haber perdido su vigencia.

Finalmente, los estatutos de Ingevec fueron modificados por acuerdos adoptados en la junta extraordinaria de accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2011, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 24 de marzo de 2011 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio número 5.717-2011. Un extracto de dicha escritura fue inscrito en el Registro de Comercio de Santiago a fojas 15.615 número 11.836 correspondiente al año 2011 y anotado al margen de la inscripción social, y fue publicado en el Diario Oficial de fecha 26 de marzo de 2011. En dicha junta extraordinaria de accionistas 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 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.

A modo de resumen, se destacan los siguientes aspectos de los estatutos sociales:

Objeto: (i) 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 o incorporales; y (ii) la prestación de servicios profesionales y asesorías técnicas en las áreas de la ingeniería, arquitectura, diseño, construcción, urbanización, y otras relacionadas con los rubros señalados.

Duración: Indefinida.

Organización y modalidades de la administración social: La Sociedad es administrada por un Directorio de 7 miembros, el cual se renueva en su totalidad cada 3 años, pudiendo ser reelegidos los directores salientes.

Juntas de Accionistas: Los accionistas se reunirán en juntas ordinarias y extraordinarias.

Las juntas ordinarias de accionistas se celebrarán dentro del primer cuatrimestre de cada año.

Las juntas extraordinarias de accionistas podrán celebrarse en cualquier tiempo, cuando lo exijan las necesidades sociales, para decidir respecto de cualquier materia que la ley o los estatutos entreguen al conocimiento de las juntas de accionistas y siempre que tales materias se señalen en la citación correspondiente.

Capital autorizado: $15.992.966.979 dividido en 900.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal.

Capital suscrito y pagado: $11.195.066.979, dividido en 630.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal.

Fiscalización: La junta ordinaria de accionistas designará anualmente una empresa de auditoría externa con el objeto de que examine la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros de la Sociedad, debiendo la empresa designada informar por escrito a la próxima junta ordinaria de accionistas sobre el cumplimiento de su mandato.

4.11 Escritura de Constitución o Documentos Constitutivos:

4.12 Ciudad:

Santiago.

4.13 Fecha:

25 de marzo de 2008.

4.14 Notaría:

27ª Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha.

4.15 Fecha Publicación Diario Oficial:

17 de abril del 2008.

4.16 Inscripción Registro de Comercio:

Santiago.

4.17 Fojas:

16.679

4.18 Número:

11.294

4.19 Fecha:

14 de abril de 2008.

4.20 Capital Autorizado:

4.21 Monto Capital Autorizado:

El monto del capital aprobado en la junta extraordinaria de accionistas de Ingevec celebrada con fecha 23 de marzo de 2011, es de $15.992.966.979, dividido en 900.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal. El capital suscrito y pagado es de $11.195.066.979, correspondiente a 630.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal. El aumento de capital señalado se suscribirá y pagará como sigue: a) Mediante la emisión de 260.000.000 de nuevas acciones de pago, nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal, que deberán encontrarse íntegramente suscritas y pagadas dentro del plazo de 3 años contados desde el 23 de marzo de 2011; y b) Mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones de pago, nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal, destinadas al plan de compensación de ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales, que deberán encontrarse íntegramente suscritas y pagadas dentro del plazo de 5 años contados desde el 23de marzo de 2011.

4.22 Fecha Junta de Accionistas:

23 de marzo de 2011.

4.221 Fecha escritura:

24 de marzo de 2011.

4.222 Notaría:

27ª Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha.

4.223 Ciudad:

Santiago.

4.224 Fecha Publicación Diario Oficial:

26 de marzo de 2011.

4.225 Inscripción en el Registro de Comercio:

Santiago.

4.226 Fojas:

15.615

4.227 Número:

11.836

4.228 Fecha:

24 de marzo de 2011.

5.00 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

5.10 Reseña Histórica:

Los orígenes del grupo de empresas que hoy controla Ingevec S.A. se remontan a 1983, año en que los fundadores Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla y José Antonio Bustamante Bezanilla constituyeron Ingeniería y Construcción Ingevec Limitada, actualmente Constructora Ingevec S.A. (en adelante también "Constructora Ingevec"), filial que concentra la mayor cantidad de ingresos en la actualidad. La idea surgió a pocos años de haber egresado de la Facultad de Ingeniería Civil de la Pontificia Universidad Católica, cuando gracias a una mentalidad visionaria, se detectó la oportunidad de poner en marcha un proyecto de largo plazo.

Desde sus comienzos, Constructora Ingevec se especializó en la construcción de obras de edificación. Sus primeras construcciones fueron casas particulares, siendo la primera obra la residencia particular de don Arturo Alessandri B., en el año 1984.

Con el tiempo, Constructora Ingevec fue adquiriendo la experiencia necesaria que le permitiría participar en forma creciente en proyectos de mayor envergadura, como conjuntos y edificios habitacionales, edificios de oficinas, supermercados, etc.

El año 1991 marca el inicio de la diversificación, cuando Constructora Ingevec comenzó a diversificarse y a participar en negocios inmobiliarios. Es así como en el año 2001 se constituyó Progesta Fondo de Inversión Privado (en adelante también "Progesta FIP"), fondo de inversión que es administrado por la filial de Ingevec Progestión S.A. (en adelante también "Progestión").Durante el mes de diciembre del año 2005, se acordó la división de Constructora Ingevec, constituyéndose al efecto una nueva sociedad de giro inmobiliario habitacional denominada "Inmobiliaria Ingevec S.A." (en adelante también "Inmobiliaria Ingevec"), sociedad que agrupa los activos inmobiliarios habitacionales de la Compañía, y las participaciones en sociedades inmobiliarias.

A lo largo de sus 25 años de existencia, la Compañía, a través de sus filiales, ha creado asociaciones con distintos fondos, entre los que se incluyen Moneda Asset Management, Santander y Banmerchant, diversos inversionistas y distintas inmobiliarias locales con el objeto de desarrollar e invertir conjuntamente en proyectos inmobiliarios. Producto de estas asociaciones se crearon las sociedades de giro inmobiliario Progesta FIP, Alcance S.A., Inmobiliaria Icafal-Ingevec Ltda., Empresa Inmobiliaria Max S.A., entre otras, en cuya propiedad participa Ingevec S.A.

A contar del año 2005,Ingevec comenzó a participar en negocios y actividades relacionadas al giro de la construcción, a través de la creación de diferentes filiales, entre las que se encuentran: (i) Servicios de Capacitación Apoquindo Limitada, cuyo principal objeto es la capacitación de trabajadores (en adelante también "Capacitación Apoquindo"); y(ii)Maquinarias y Equipos de Construcción Ingevec Limitada, cuyo principal objeto es el arriendo de maquinarias (en adelante también "Maquinarias y Equipos"); y (iii) Asesoría y Gestión Ingevec SpA(en adelante también "A&G Ingevec"), cuyo principal objeto es el desarrollo de nuevas áreas de negocio relacionadas al rubro de la construcción.

Con el fin de ampliar su red de negocios de construcción al área pública y aumentar su participación en Progesta FIP, en el año 2008Constructora Ingevec se fusionó con la empresa Ingeniería y Construcción Incobal Limitada (en adelante también “Incobal”), de tal forma que los socios a esa fecha de Constructora Ingevec por la otra, aportaron la totalidad de sus acciones y derechos sociales que tenían respectivamente en Constructora Ingevec y filiales, e Incobal y la matriz Ingevec S.A. La fusión mencionada anteriormente se realizó por absorción de Incobal.

A contar del año 2008 la Compañía inició el desarrollo de distintas asociaciones que le han permitido participar en otros negocios y actividades relacionadas al giro de la construcción. Es así como Ingevec es actualmente titular del 50% de las acciones emitidas de las siguientes sociedades: (i) Instalaciones Profesionales SpA. (cuyo principal objeto consiste en instalaciones sanitarias y clima); y (ii) Volksbath SpA (cuyo principal objeto consiste en la producción de baños prefabricados).

Durante el año 2010, se creó una nueva sociedad filial de la Compañía, denominada Inversiones y Rentas Ingevec SpA (en adelante también “I&R Ingevec”), la que considera una nueva área de negocios destinada al desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales.

Durante el año 2011 la Compañía obtuvo la inscripción a la Superintendencia de Valores y Seguros.

Actualmente, diferentes ejecutivos claves poseen indirectamente participación en Ingevec de modo de incentivarlos y hacerlos partícipes en las decisiones y utilidades de la Compañía. Es así como, adicionalmente a los fundadores Enrique Besa Jocelyn-Holt, Francisco Vial Bezanilla y José Antonio Bustamante Bezanilla, participan indirectamente en la propiedad de la Compañía los ejecutivos Enrique Dibarrart Urzúa, Aldo Marcelo Balocchi Huerta, Ricardo Alberto Balocchi Huerta, Gonzalo Sierralta Orezzoli y Rodrigo Bernardo González Yutronic.

A esta fecha, la Compañía, a través de sus filiales, ha desarrollado más de 460 obras, con alrededor de 4.000.000 de m² construidos, en los sectores comercial, industrial, habitacional y público. Entre las obras más destacadas, cabe mencionar el Conjunto Casas Los Dominicos del Alba (352 Casas) (2002), la Clínica Universidad de Chile (2005), la ampliación del Parque Arauco (2005), la Planta Carozzi (2008), el Conjunto de Edificios Santa María Polo-Golf (2008), el Hotel Intercontinental (2009), la habilitación del Centro Gabriela Mistral (Consorcio CCV - Ingevec) (2010), el Centro de Menores de Til Til (2009) y el Edificio Ejército Bicentenario (Consorcio DLP-Ingevec) (2010). Es importante destacar que la Compañía, a través de Constructora Ingevec, ha participado en diversas obras a través de consorcios con variadas constructoras nacionales, entre las que se encuentran Constructora DLP Ltda., Constructora Inarco S.A., Icafal Ingeniería y Construcción S.A., Constructora Cuevas y Purcell S.A. (Cypco), Claro, Vicuña, Valenzuela S.A. (CVV), entre otras.

Organigrama de la Compañía

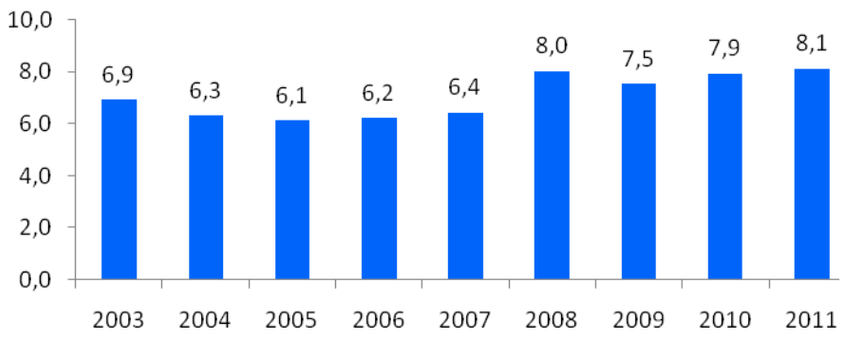
Fuente: Ingevec

5.20 Descripción del Sector Industrial:

A. Mercado:

La industria de la construcción es uno de los rubros más importantes del país, representando en torno a un 7% del PIB total del país. Dentro de este mercado, Ingevec S.A. participa en el área de Ingeniería y Construcción a través de Constructora Ingevec, y en el área Inmobiliaria, a través de Inmobiliaria Ingevec.

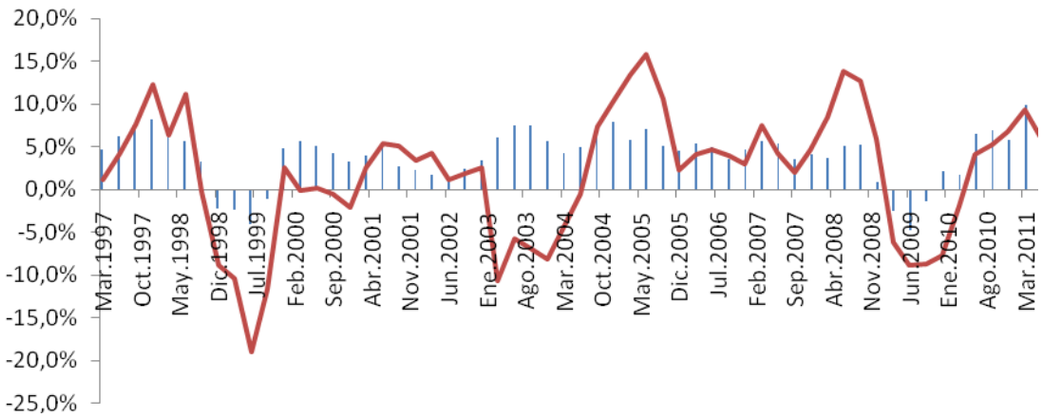
% PIB de construcción sobre PIB total



Fuente: Banco Central de Chile

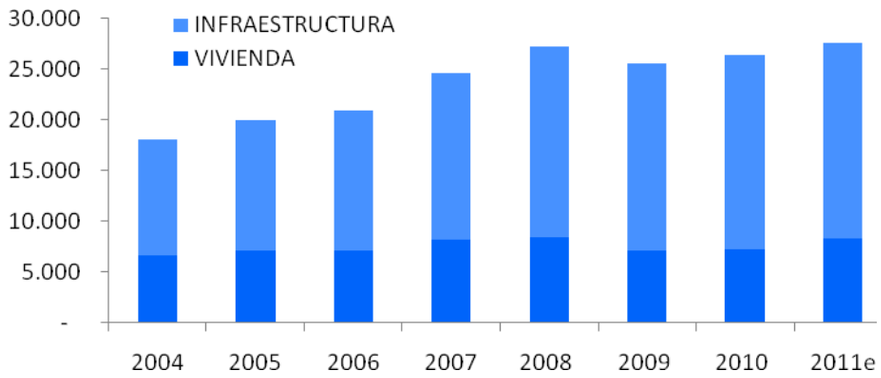
Existe una alta correlación entre el crecimiento del PIB y el crecimiento del monto total de inversión en construcción a nivel nacional. Asimismo, es posible observar que en períodos de crecimiento del PIB, el crecimiento de la inversión en construcción lo supera y en períodos de decrecimiento del PIB, la inversión en construcción tiende a mostrar mayores tasas de decrecimiento. Una de las razones de lo anterior es la alta sensibilidad que tiene la industria -en especial el sector inmobiliario- a los ciclos económicos, manteniendo una relación muy estrecha con los índices de desempleo, tasas de interés a largo plazo, ingreso per cápita y expectativas económicas de la población.

Variación PIB vs. Variación PIB Construcción



Fuente: Banco Central de Chile e Ingevec S.A. PIB precios constantes base 2003

Evolución inversión en construcción según infraestructura y vivienda (millones de US$)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

A. Competencia:

La industria de la construcción e inmobiliaria en Chile se encuentra altamente atomizada y especializada, concentrando una cantidad importante de compañías que cubren los requerimientos de todos los sectores socioeconómicos.

En la industria de la construcción en Chile operan desde grandes conglomerados de presencia internacional enfocados principalmente hacia obras de infraestructura, hasta pequeñas compañías que participan en la construcción de obras civiles.

Entre los competidores relevantes en este mercado se encuentran: Besalco; Bravo Izquierdo; Brotec; Claro, Vicuña, Valenzuela; Cypco; Desco; DLP; Ebco; Echeverría Izquierdo; Icafal; Mena y Ovalle; SalfaCorp; Sigro; entre otros.

En la industria inmobiliaria, los distintos competidores varían según la zona geográfica de cada proyecto. Entre ellos los más relevantes son Besalco; Euro; Fernández Wood; Icafal; Manquehue; PazCorp; Penta; Pocuro; PY; SalfaCorp (Aconcagua); Santa Beatriz; Simonetti; Socovesa; entre otros.

B. Participación Relativa y Evolución:

La siguiente información se presenta de acuerdo al cambio de formato introducido en los Estados Financieros de la compañía a Diciembre de 2011. La información y sus

conclusiones no presentan cambio alguno respecto a los informados anteriormente.

Según el informe Mach de la Cámara Chilena de la Construcción ("CChC") e información interna de Ingevec, la participación de la Compañía en inversión en construcción en los últimos 5 años ha sido en promedio de un 0,6% a nivel nacional. Como referencia, se pueden mencionar participaciones en el mismo mercado de algunos competidores. Entre ellos, SalfaCorp lidera el mercado nacional con aproximadamente un 6% de participación en construcción 2011, Besalco posee un 3%.

Cabe destacar que esta participación de mercado está calculada sobre la base del total de inversión en construcción, incluyendo sectores en los cuales Ingevec no participa, tales como minería, puertos, forestal, energía, etc.

Para poder estimar de mejor forma la participación de la Compañía en el mercado de construcción en obras de infraestructura, se debe aislar la inversión de los sectores en los cuales participa la compañía. Esto se realiza a través de estimaciones en base a los datos de la CChC y la información publicada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico de Bienes de Capital ("CBC"). En el año 2011, la participación de Ingevec fue de un 1,5% en los mercados donde participa, mientras que el promedio de los 5 años anteriores al 2011 ha sido un 1,1%.

En las tablas a continuación se muestran estas cifras:

Evolución participación Ingevec en los mercados de vivienda e infraestructura

Inversión en Construcción	2006	2007	2008	2009	2010	2011
MERCADO			MM$			
Vivienda	3.464.136	3.969.908	4.039.138	3.439.866	3.511.259	3.997.534
Infraestructura Ajustada	1.748.111	2.403.109	2.664.366	2.637.394	2.821.510	2.617.295
Total Ajustado	5.212.247	6.373.017	6.703.504	6.077.260	6.332.769	6.614.830
Total Mercado	10.104.255	11.846.984	13.090.960	12.292.652	12.740.483	13.300.774
INGEVEC			MM$			
Ventas Vivienda	48.702	50.905	71.629	30.791	31.939	43.997
Ventas Infraestructura	7.034	8.562	31.380	26.019	21.372	52.389
PARTICIPACION			%			
Vivienda	1,4%	1,3%	1,8%	0,9%	0,9%	1,1%
Infraestructura Ajustada	0,4%	0,4%	1,2%	1,0%	0,8%	2,0%
Total Ajustado	1,1%	0,9%	1,5%	0,9%	0,8%	1,5%
Total Mercado	0,6%	0,5%	0,8%	0,5%	0,4%	0,7%

Fuente: Informe MACh 31-34 (CChC), informe de inversiones CBC e Ingevec S.A.

Por otro lado, se observa que la participación en la inversión en construcción habitacional fue de aproximadamente un 1,1% el año 2011, y en promedio de los últimos 5 años ha sido un 1,2%. Producto de la existencia de diversos nichos de mercado en este rubro, la participación de la compañía se puede observar a través de la incorporación de unidades al mercado del Gran Santiago, puesto que la compañía ha concentrado históricamente su actividad en esta región. Esta participación fue de un 8,2% en 2011 y ha sido en promedio desde el 2006 a 2010 un 4,9%, mientras que si observamos exclusivamente del universo de Departamentos estas participaciones son del 11,8% y 6,1% respectivamente.

Evolución participación Ingevec en mercado de viviendas habitacionales en Santiago

Total viviendas Gran Santiago	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Incorporación Unidades Por Año	44.108	46.510	38.774	19.159	30.687	23.802
Unidades Incorporadas Por Ingevec Al Mercado	1.762	1.768	1.930	1.714	1.591	1.961
Participación Ingevec Unidades Incorporadas	4,0%	3,8%	5,0%	8,9%	5,2%	8,2%

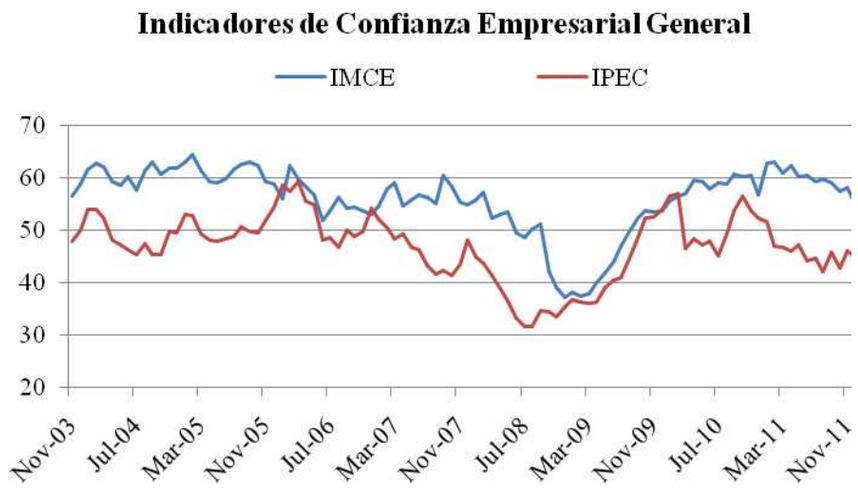
Departamentos Gran Santiago	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Incorporación Unidades Por Año	32.339	35.876	30.033	11.542	21.395	16.621
Unidades Incorporadas Por Ingevec Al Mercado	1.762	1.253	1.824	1.533	1.591	1.961
Participación Ingevec Unidades Incorporadas	5,4%	3,5%	6,1%	13,3%	7,4%	11,8%

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

C. Tendencias:

Los buenos resultados obtenidos con respecto al crecimiento del PIB en Chile del año 2011 (crecimiento de 6,3%), a pesar de la ola de rumores y expectativas negativas nacidas a raíz de la situación de la deuda en Europa, hacen prever un escenario positivo para el sector de la construcción. Si bien las expectativas de crecimiento del PIB nacional han disminuido con respecto al año anterior (4,1% para 2012 y 5,0% para 2013), las encuestas de confianza (IMCE e IPEC) han mostrado buenos resultados durante los primeros meses del año en curse, manteniendo los niveles mostrados durante 2011.

Por otro lado, elementos como la recuperación en el empleo y la existencia de una política monetaria aún expansiva, permiten estimar la continuidad en la aceleración de la actividad durante 2012.

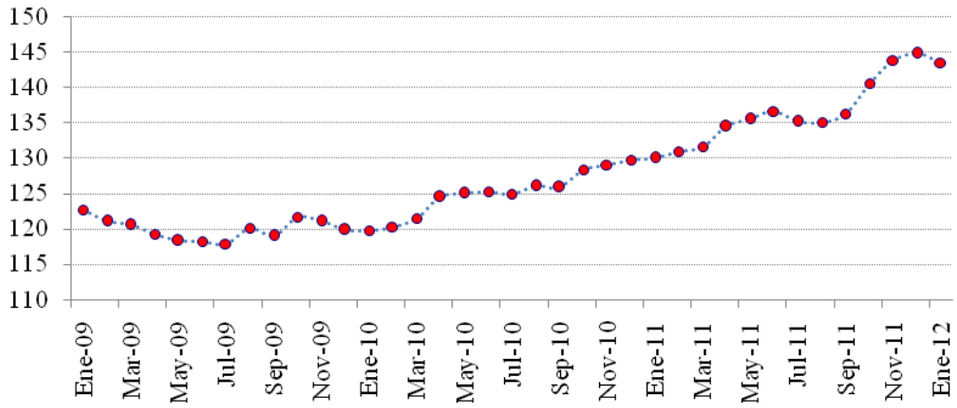


Fuente: ICARE y Banco Central de Chile

El repunte en el IMCE e IPEC muestra una mejoría en el clima para inversiones en nuevos proyectos, lo que, sumado a un aumento de la demanda por nuevas viviendas, favorece un

aumento en el volumen de construcción requerido. Lo anterior, se refleja en el sostenido crecimiento del Índice de Actividad de la Construcción ("IMACON") en los últimos meses.

IMACON

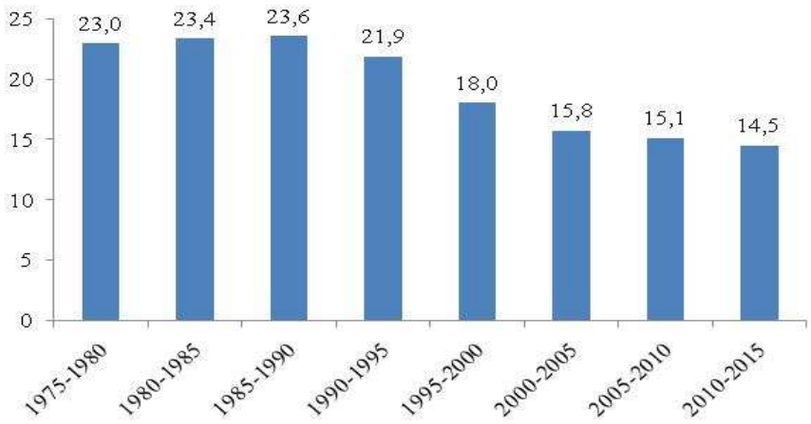


Fuente: CChC

Con respecto a la industria inmobiliaria, las principales tendencias muestran un optimismo en el sector en el mediano y largo plazo. Estas tendencias son producto de una serie de factores, entre los cuales se encuentran:

a. Elevadas tasas de natalidad[1]entre los años 80 y 90 reflejan un perfil de demanda de vivienda importante.

Tasa bruta de natalidad

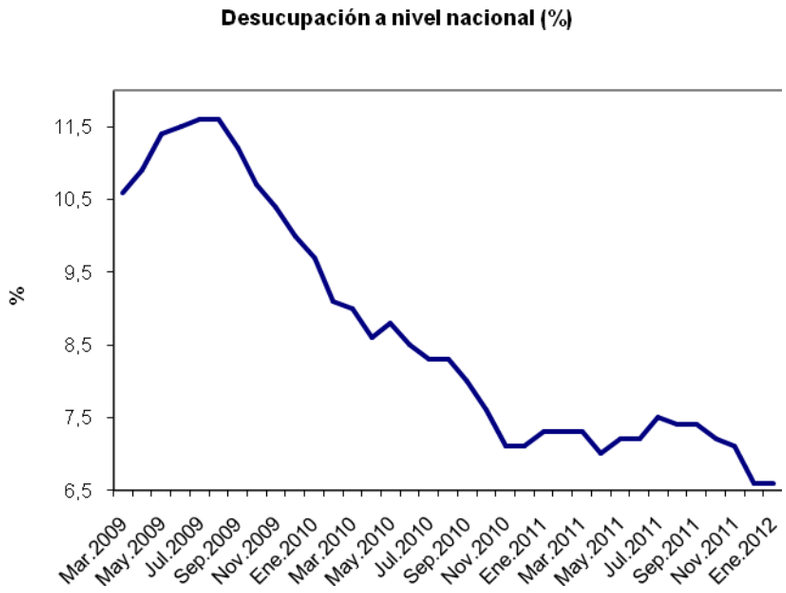


Fuente: INE

[1] Representa la frecuencia con que ocurren los nacimientos en un período de tiempo determinado, por cada mil habitantes.

b. Positiva evolución en niveles de empleo e ingreso per cápita.

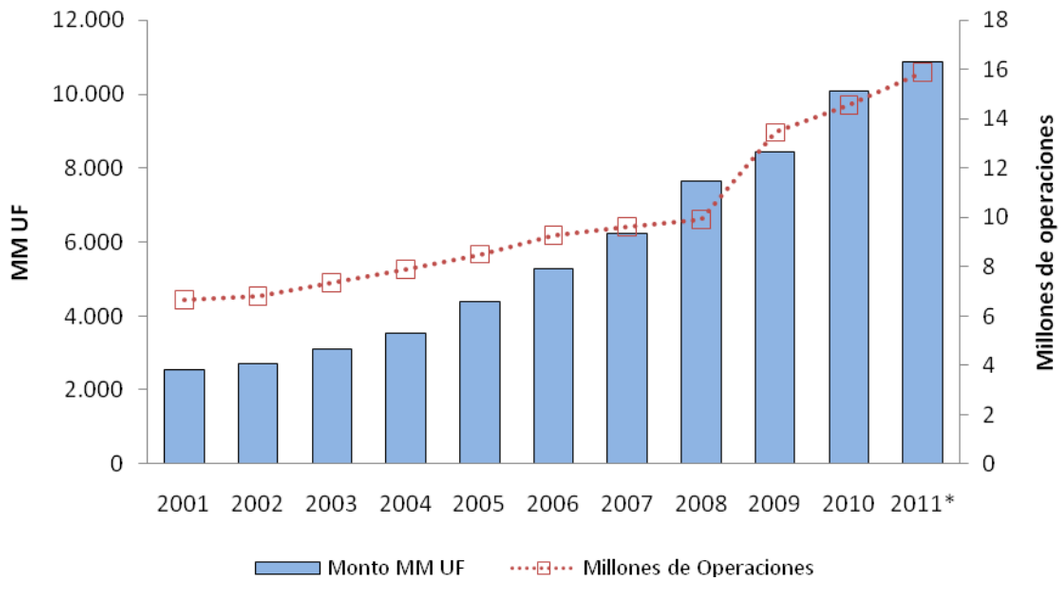
Tasa de desempleo a nivel nacional



Fuente: CChC

c. Mayor acceso a créditos hipotecarios.

Monto y cantidad de operaciones de crédito para la vivienda[2]



Fuente: SBIF

d. Creciente utilización de activos inmobiliarios como productos de inversión.

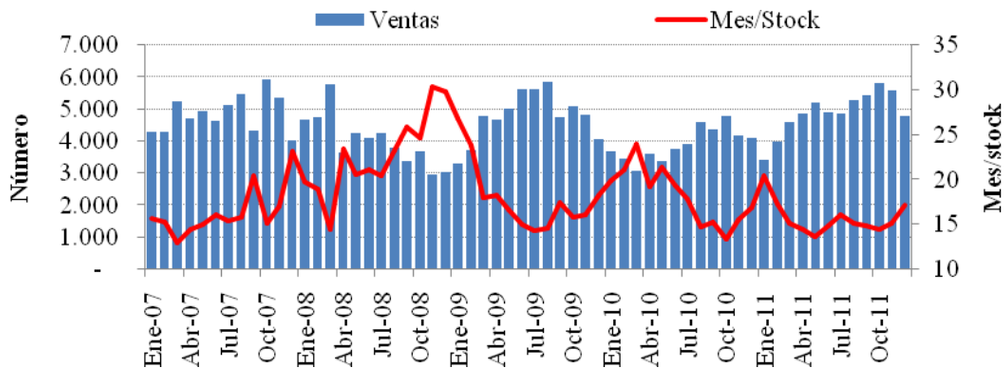
e. Mayores exigencias en el producto por parte del cliente.

[2]Valor Unidad de Fomento al 31/12/2011: $22.294,03/UF. Datos 2011 hasta Agosto. Se anualizó linealmente.

f. Tendencias urbanas que implican mayor demanda de viviendas, como la reducción del tamaño promedio del hogar, el aumento de la mujer trabajadora y la salida temprana del hogar de jóvenes a partir de los 18 años.[3]

g. Aumento en las ventas de viviendas durante 2011 y la disminución de los inventarios reflejan buenas expectativas en el clima económico.

Ventas y Stock de viviendas: Total Chile



Fuente: CChC

En resumen, producto de este positivo clima, se prevé un escenario de aumento en inversión en construcción durante los próximos años, tanto en vivienda como en infraestructura, lo que presenta a Ingevec una excelente oportunidad para ser un actor relevante dentro de la industria constructora a nivel nacional, y de consolidar sus planes de crecimiento.

[3] Datos último censo, INE.

5.30 Descripción de los Negocios:

A. Descripción General del Negocio:

El conjunto de sociedades controladas por la Compañía ha sido protagonista en el sector construcción desde el año 1983, período en el cual ha diversificado sus negocios de forma importante. Ingevec desarrolla principalmente cuatro líneas de negocios, siendo la más importante el área de ingeniería y construcción. En complemento, la Compañía se ha ido ampliando a negocios relacionados a la construcción. Es así como actualmente existen filiales participando del negocio inmobiliario habitacional y comercial. En esta misma línea, Ingevec ha desarrollado un área de prestación de servicios a la construcción, siendo su principal cliente Constructora Ingevec. Las filiales que desarrollan cada una de estas áreas de negocio son las siguientes:

(i) Constructora Ingevec, desarrolla el área de la ingeniería y construcción;

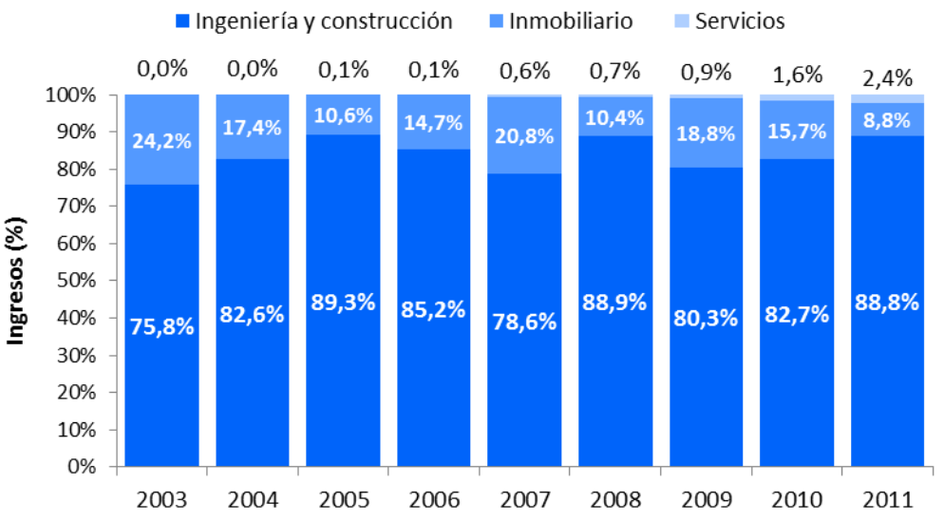
(ii) Inmobiliaria Ingevec, desarrolla el negocio inmobiliario habitacional;

(iii) A&G Ingevec, desarrolla el área de la prestación de servicios de construcción; y

(iv) I&R Ingevec, desarrolla el negocio inmobiliario comercial.

La evolución de la composición de ventas por cada una de estas líneas de negocios desde el año 2003 hasta el año 2011 es la siguiente:

Composición de ventas por filiales años 2003 - 2011[4]



Fuente: Ingevec

A continuación, se describen brevemente las principales actividades por área de negocio:

[4] Debido a la reciente división de las filiales, no se separó el negocio inmobiliario entre habitacional y comercial. Sin embargo, se estudia considerarrlas a futuro como dos filiales separadas.

1. Ingeniería y Construcción (I&C):

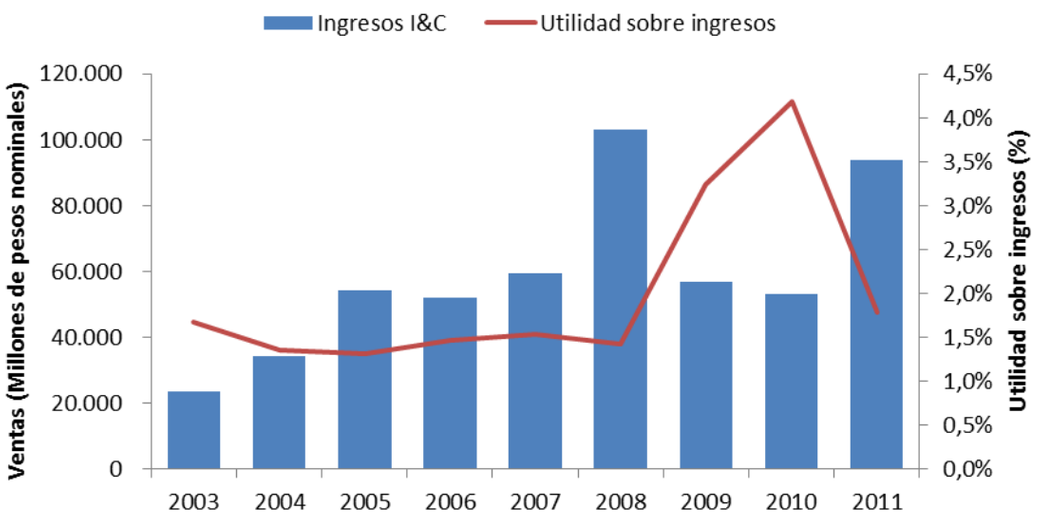
a) Descripción general:

Esta área es desarrollada principalmente por Constructora Ingevec, la cual actúa como contratista de terceros, contratista de empresas relacionadas o a través de consorcios con otras compañías. Las obras corresponden principalmente a la construcción de edificios habitacionales, viviendas, obras comerciales e industriales y obras civiles. En términos generales, la adjudicación de los contratos se hace a través de procesos de licitación pública o privada a aquellas empresas que tengan la mejor oferta, según los parámetros específicos de cada mandante. Esta empresa es la que finalmente celebra el respectivo contrato y desarrolla la obra de construcción.

La propuesta de valor de Constructora Ingevec a sus clientes se basa en una atractiva combinación de precio, calidad, plazo y capacidad de ejecución de los trabajos.

El área de negocios de I&C ha crecido fuertemente en los últimos años, con un CAC de 34,1% desde el año 2003 al 2008. En 2009, tuvo una baja en ventas producto de la crisis financiera del año 2008 y actualmente, Constructora Ingevec ha alcanzado ventas a niveles similares a los existentes previo a dicha crisis.

Evolución de ventas y margen utilidad I&C (millones de $ nominales)

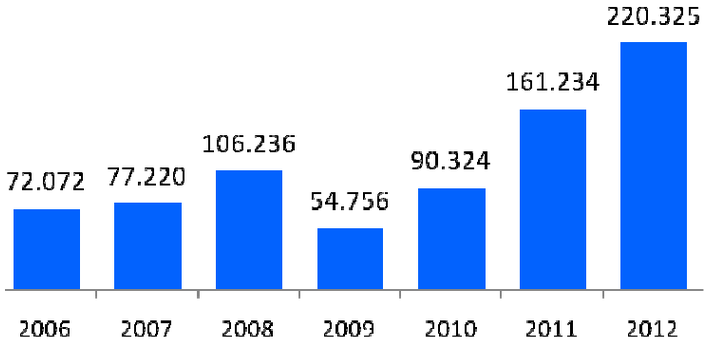


Fuente: Ingevec

El *backlog* actual de Constructora Ingevec refleja el nivel de actividad futura de la Compañía. En comparación al *backlog* del año 2010 este representa un crecimiento de un 36% que corresponde a una cantidad de obras en ejecución simultánea durante 2011 superior al administrado durante el año 2008.

Para lograr este crecimiento, Ingevec se ha preparado continuamente en los últimos años a través de: mejoras en los sistemas de información y de control (ERP integrado); incorporación, desarrollo y capacitación de un equipo humano y técnico competente (actualmente se cuenta con un equipo ejecutivo de 24 miembros, sumado a 266 profesionales y técnicos); estandarización y medición periódica de controles de calidad (Constructora Ingevec cuenta con certificación ISO-9001); formación de una estructura descentralizada; y planificación de incentivos asociados al desempeño de cada área.

Evolución del *backlog* últimos años (Millones de $ nominales)



Fuente: Ingevec

b) Estudio de propuestas:

Dentro del negocio de I&C, el área de evaluación o estudio de propuestas cobra real importancia. Este departamento debe poseer una extensa base de datos y una gran experiencia, de modo de permitir estimar de manera eficiente y precisa los costos involucrados, para finalmente ofertar un precio adecuado al eventual mandante que minimice los riesgos involucrados. Constructora Ingevec históricamente ha asignado una cantidad importante de recursos para potenciar esta área, por lo que los riesgos asociados se han ido reduciendo. Por otra parte, una vez adjudicada la obra se realiza un exhaustivo control de costos de modo de obtener una retroalimentación de la propuesta enviada.

La tasa de adjudicación de propuestas ha sido relativamente uniforme durante los últimos años, pero la cantidad de propuestas estudiadas ha ido aumentando de forma importante. De esta forma, Constructora Ingevec ha logrado ofrecer a sus clientes precios competitivos debido a la incorporación de economías de escala y a la alta especialización en obras de edificación, reflejando una constante disminución de los precios ofertados en comparación al promedio de los oferentes a lo largo del tiempo.

Asimismo, la notable capacidad del departamento de estudios de propuestas de Constructora Ingevec se ve reflejada en la mínima desviación que históricamente han tenido los márgenes reales versus los estimados en la etapa de estudio.

Detalles y montos de propuestas estudiadas y adjudicadas:[5]

Detalle y montos	Años						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propuestas Estudiadas	33	28	31	55	79	92	111
Monto Propuestas Estudiadas MM$	201.488	301.679	186.611	336.683	356.174	531.729	678.035
Monto Propuesta Promedio MM$	6.195	7.413	6.020	6.122	4.509	5.780	6.108
Tasa adjudicación	27%	32%	61%	27%	19%	24%	27%
Desviación monto con promedio oferentes[6]	-1,1%	2,1%	-0,7%	-1,8%	-3,1%	-4,2%	0,3%
Monto Propuesta Adjudicada promedio MM$	3.982	5.113	6.155	5.419	6.304	5.233	5.130
Desviación Margen Proyectado sobre ventas vs Real sobre ventas[7]	0,8%	0,7%	0,5%	-0,4%	3,0%	2,9%	1,2%

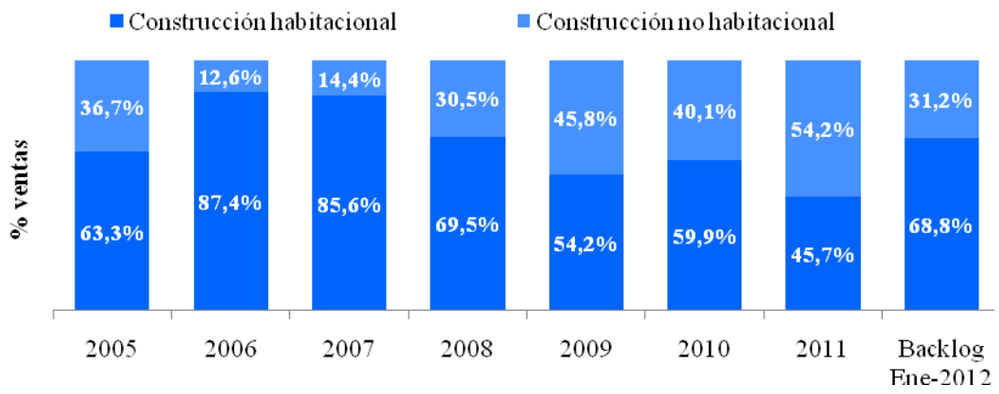
c) Diversificación de Obras de Constructora Ingevec:

Constructora Ingevec ha logrado ir contando con una equilibrada combinación de obras, gracias a las excelentes relaciones con distintos tipos de mandantes, quienes solicitan los servicios de ésta en diversos tipos de construcción, y a la búsqueda de una equilibrada composición de obras en términos de tamaño, sector industrial, entre otros. La variada experiencia que posee Constructora Ingevec en diferentes industrias, genera una excelente oportunidad para aumentar la diversificación de obras y expandirse en otras especialidades.

Por otro lado, si bien Constructora Ingevec construye obras en sectores que han ido aumentando su participación en las ventas, la especialidad principal es la construcción habitacional, donde ha logrado una gran experiencia y trayectoria. El saldo por ejecutar de las obras actuales de Constructora Ingevec está compuesto en un 31% por construcciones de tipo no habitacional.

[5] Valor UF al 31/12/2011. Fuente: Ingevec
[6] Corresponde a la diferencia porcentual del promedio anual de los montos de los contratos adjudicados por Ingevec y los montos promedio ofertados en cada propuesta.
[7] Corresponde a la diferencia porcentual del promedio anual del margen proyectado en la etapa de estudio y el real obtenido por contrato adjudicado promedio.

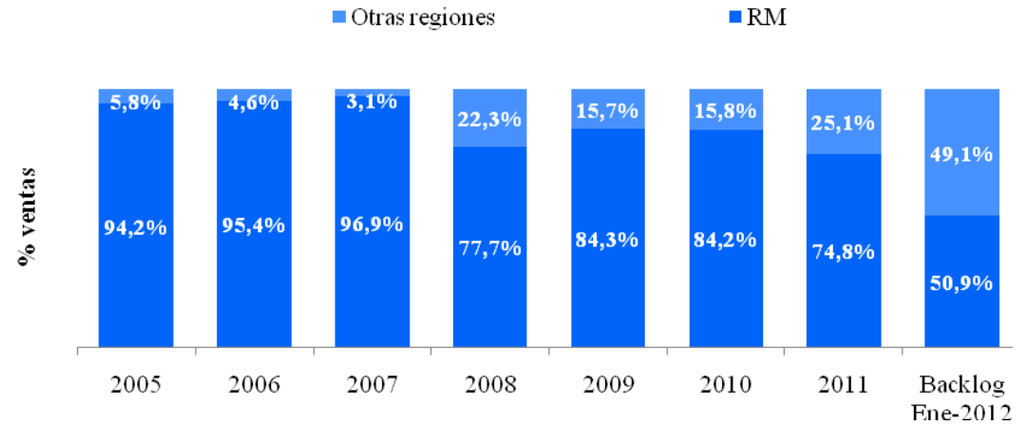
Composición de ventas según tipo (habitacional /no habitacional) y comparación *backlog* actual



Fuente: Ingevec

Otra forma de diversificación de ingresos que está implementando Constructora Ingevec es el crecimiento a nivel nacional. Si bien la Región Metropolitana sigue siendo relevante, Constructora Ingevec ha construido variadas obras en regiones, lo que ha generado una fuente de conocimiento relevante para la expansión regional de la Compañía y sus filiales. Esto se logra percibir en el saldo por ejecutar de las obras actuales de Constructora Ingevec en regiones, cifra que asciende a un 49%.

Composición de ventas según ubicación (RM/otras regiones) y comparación *backlog* actual

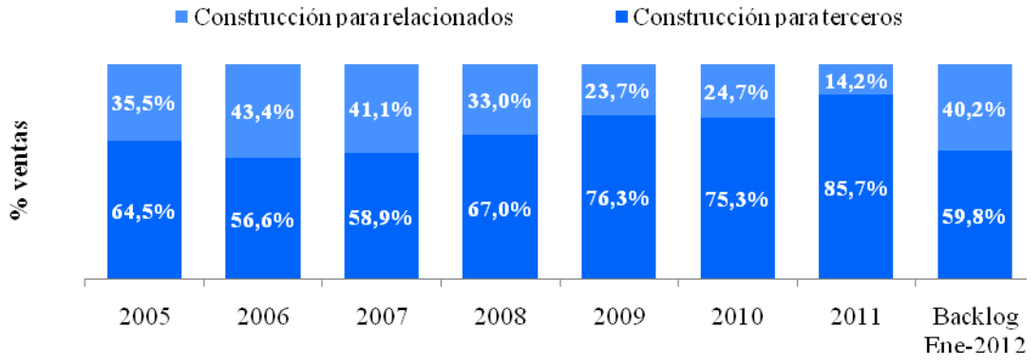


Fuente: Ingevec

El negocio principal de Constructora Ingevec ha sido históricamente construir para terceros, alcanzando en el año 2011 el 86% de la composición de sus ventas. Si bien desde el año 2005 la construcción para empresas relacionadas8 era proporcionalmente más relevante, actualmente la construcción para terceros ha tomado más relevancia. Lo anterior, se debe principalmente a que las empresas relacionadas a Ingevec disminuyeron el inicio de proyectos producto de la crisis de 2008-2009 y actualmente se han obtenido más contratos nuevos para terceros. Como se refleja en el backlog actual, se empezarán a retomar este tipo de proyectos, lo que aumenta tanto su participación proporcional como la actividad total de la compañía (no se reemplaza la actividad a terceros)

[8] Las empresas relacionadas corresponden aquellas en las cuales Ingevec tiene alguna participación en la propiedad y en las utilidades.

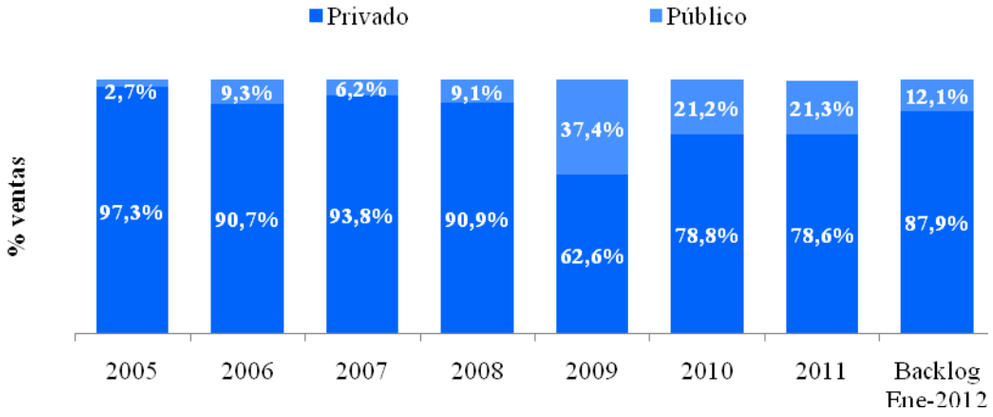
Composición de ventas según relación mandante y comparación *backlog* actual



Fuente: Ingevec

Desde los comienzos de Constructora Ingevec y hasta 2009, los contratos de tipo público[9] representaban menos del 10% de los ingresos de ésta. Sin embargo, en el año 2009 Constructora Ingevec se adjudicó grandes obras con entidades públicas, entre las que destaca el Centro Gabriela Mistral, el Edificio Ejército Bicentenario y la Cárcel de Cereco. Actualmente, si bien dichos contratos representan sólo un 12% del *backlog* de Constructora Ingevec, la Compañía pretende aumentar esta proporción en el futuro.

Composición de Ventas Según Tipo de Mandante (privado/público) y comparación *backlog* actual



Fuente: Ingevec

En cuanto al modelo de negocios del área Ingeniería y Construcción, Constructora Ingevec tiene como estrategia contar con una cartera de proyectos y clientes bastante atomizada, lo que le permite administrar y diversificar los riesgos asociados a los proyectos (técnicos, financieros, comerciales, entre otros). Esto ha requerido implementar sistemas de administración e información de primer nivel, que le permiten a la empresa manejar un gran número de proyectos simultáneos manteniendo la calidad de la gestión. Los contratos en ejecución actual de Constructora Ingevec lo componen aproximadamente 38 contratos de obras, que corresponden a 33 clientes.

d) Insumos y Proveedores:

Los principales insumos con los cuales interactúa Constructora Ingevec en el negocio de I&C son: (i) hormigón premezclado; (ii) acero; (iii) arriendos de equipos de construcción, moldajes, andamios y grúas; (iv) instalaciones, tales como equipos de

[9] Los contratos de tipo público corresponden a aquellos en que el mandante es una repartición del Estado de Chile.

climatización, sanitarias, eléctricas, etc.; (v) terminaciones de puertas, ventanas, cerámicos, tabiques, etc.; y (vi) materiales varios de construcción, tales como aislantes, herramientas, etc.

Como política de la Compañía, los grandes insumos que contrata Constructora Ingevec se negocian a nivel central, a través de convenios con los principales proveedores. Si bien los proveedores se contratan por obra, Constructora Ingevec busca establecer relaciones comerciales de largo plazo con ellos, en la medida que cumplan con un buen nivel de servicio, calidad de los insumos y puntualidad en los despachos. Estas relaciones de largo plazo han resultado históricamente exitosas debido al positivo historial de cumplimiento y a la reconocida trayectoria por parte de Constructora Ingevec y sus filiales en la relación con sus proveedores.

Por otro lado, las decisiones de compra de insumos secundarios[10] se realizan en forma descentralizada en la oficina administrativa de cada proyecto. Independiente de lo anterior, siempre existen precios referenciales en la oficina central, obtenidos a través de distintos convenios con los principales proveedores de Constructora Ingevec.

e) Clientes y Formas de pago:

Los clientes del área de I&C son empresas o instituciones que necesitan servicios de construcción de primera categoría a lo largo de todo Chile. Principalmente, Constructora Ingevec provee estos servicios a empresas inmobiliarias relacionadas o externas, entre las que se destacan Empresa Inmobiliaria Max S.A., Progesta FIP, Simonetti, Los Romeros, CMPC, Sinergia, Numancia, Aitué, Núcleos, CorpGroup, FFV, Viva, Ricardo Vial, entre otros. Asimismo, Constructora Ingevec también ha prestado servicios de construcción a firmas privadas y públicas. En el sector privado, figuran firmas como Carozzi, Cencosud, Parque Arauco, Correos de Chile, Wallmart Chile, Universidad de Chile y Universidad de los Andes. Por otro lado, dentro del sector público figuran entidades como el Ejército de Chile, el Ministerio de Obras Públicas, el Ministerio de Justicia, y las Municipalidades de Recoleta, Ñuñoa, Lo Espejo y Copiapó.

Con respecto a la forma de pago, generalmente Ingevec, a través de sus filiales, cobra un anticipo que oscila entre un 10% y un 20% del monto total del contrato. El remanente se va facturando en estados de pago según el avance físico de la obra y el anticipo se va devolviendo proporcionalmente al avance. Generalmente, el mandante retiene un monto en cada estado de pago, el cual se paga una vez obtenida la recepción municipal de la obra. Cada estado de pago es normalmente pagado dentro del plazo de 30 días de emitida la respectiva factura.

Las cuentas por cobrar en el sector de la construcción generalmente están concentradas en pocos clientes. Dado lo anterior, prácticamente no existen impagos y por lo tanto tampoco provisiones que realizar[11]. Para minimizar el riesgo de no pago, Constructora Ingevec realiza un detallado análisis de cada uno de sus mandantes antes de firmar un contrato, lo que incluye la revisión de su comportamiento financiero con instituciones bancarias y su historial de pagos con otras constructoras. A lo anterior, se suma un exhaustivo control de pagos por parte de la administración durante las obras, disminuyendo así la probabilidad de pérdidas.

[10] Los insumos secundarios se refieren principalmente a insumos de terminaciones.
[11] Hasta la fecha, Ingevec nunca ha tenido un impago por parte de ningún mandante y siempre ha logrado acuerdos en los contratos por vías diferentes a las legales.

2. Desarrollo Inmobiliario Habitacional:

a) Descripción General:

Inmobiliaria Ingevec, filial directa de la Compañía, está a cargo del área inmobiliaria habitacional, donde se lleva a cabo el desarrollo y la gestión de proyectos habitacionales de forma directa o en asociación con otras compañías del rubro. Inmobiliaria Ingevec, principalmente a través de Progesta FIP, participa activamente en la inversión, gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La gestión inmobiliaria involucra coordinar y contratar a proyectistas de especialidades (arquitectos, calculistas, etc.), adquirir terrenos, realizar gestiones legales con las municipalidades y organismos públicos a través de la obtención de permisos, llevar un control del proceso de ventas, alzamientos y postventa, entre otros.

Además de Progesta FIP, con el fin de diversificar y aumentar su presencia en otros negocios inmobiliarios, la Compañía mantiene directamente o a través de filiales, participación en otras inmobiliarias como son Inmobiliaria Icafal-Ingevec Ltda., Empresa Inmobiliaria Max S.A., Alcance S.A., Inmobiliaria Bahía Tigres S.A., entre otras. En estas asociaciones, la Compañía actúa como inversionista y constructor.

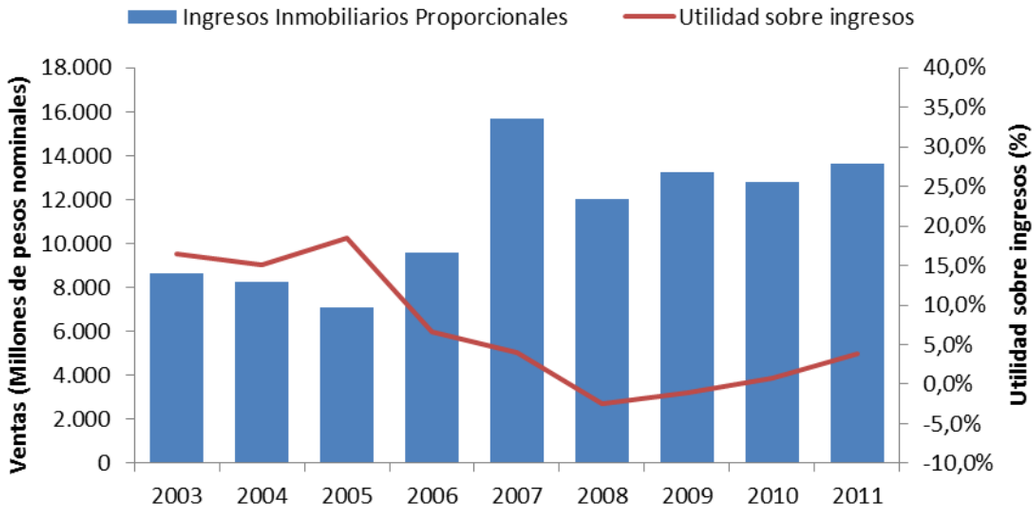
Participación de la Compañía en Inmobiliarias

Inmobiliaria	% Propiedad
Progesta / Inicia	100%
Icafal Ingevec	50%
Puerto Capital	13-22%
Gimax / Alcance	20-37%
Núcleos	13-25%

Fuente: Ingevec

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

Evolución de ventas nominales y margen utilidad Inmobiliaria Ingevec (millones $ nominales)[12]



Fuente: Ingevec

Actualmente, Inmobiliaria Ingevec cuenta con 20 proyectos de edificio, 12 de ellos en venta y 8 en etapa de construcción. 17 de ellos se encuentran en la Región Metropolitana y 3 en regiones. Por otro lado, la composición de los proyectos en construcción y venta está concentrada en un 85% en viviendas de entre UF. 1.000 y UF. 2.500.

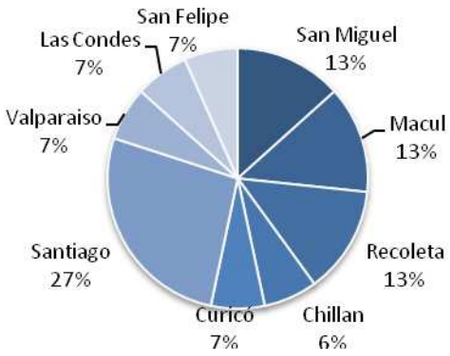
Proyectos en venta y/o construcción Inmobiliaria Ingevec

Inmobiliaria	% participación Ingevec	numero de proyectos		Viviendas		Ubicación	Fondo Asociado
		Construcción	Venta	Total	Total		
Progesta / Inicia	100%	3	4	7	1.606	San Miguel (1), Macul (1), Recoleta (2), Chillan (1), Curicó (1), San Felipe (1)	Santander
Gimax / Alcance	20-37%	1	3	4	1.281	Santiago (4)	Santander, Capital Advisors
Puerto Capital	13-22%	0	2	2	289	San Miguel (1), Macul (1)	Moneda Asset
Icafal Ingevec	50%	0	2	2	333	Las Condes (1), Valparaíso (1)	Santander
		4	11	15	3.509		

Fuente: Ingevec

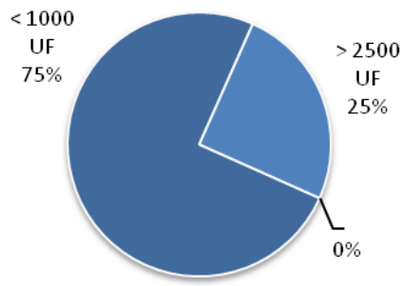
[12]En el área inmobiliaria se consideran los ingresos prorrateados según la participación que tiene Ingevec en las distintas sociedades inmobiliarias, tanto en aquellas que controla y consolida, como aquellas en que tiene una participación minoritaria. Por otro lado, debido a la reciente división de las filiales, no se separó el negocio inmobiliario entre habitacional y comercial. Sin embargo, se estudia considerarlas a futuro como dos filiales separadas.

Número de proyectos por comuna



Total: 15 proyectos

Número de proyectos por valor venta



Total: 15 proyectos

Fuente: Ingevec

Inmobiliaria Ingevec además posee 4 proyectos de edificios en etapa de desarrollo, de los cuales 2 son en regiones, lo que muestra la tendencia de Inmobiliaria Ingevec a diversificar geográficamente su cartera de proyectos, además de aprovechar el potencial desarrollo de las regiones. Por otro lado, 2 de estos proyectos se realizarán en viviendas cuya venta es menor a las UF 1.000, lo que representa el creciente énfasis que ha puesto Inmobiliaria Ingevec en proyectos de este segmento.

b) Insumos y proveedores:

En el área inmobiliaria habitacional, los principales insumos son los (i) servicios profesionales (proyectistas, calculistas, arquitectos, etc.); (ii) terrenos; (iii) personal de marketing y publicidad; (iv) construcción; y (v) servicios financieros.

El proveedor de servicios de construcción es Constructora Ingevec. Para mantener la competitividad en relación a otras compañías del mercado, en todos los casos los contratos con Constructora Ingevec son a suma alzada y a valor de mercado. Para lograr este objetivo, las inmobiliarias en que participa la Compañía contratan a Constructora Ingevec por un determinado presupuesto antes de iniciarse las obras, efectuando los pagos proporcionalmente a los avances físicos de las obras por medio de la facturación de estados de pago.

Para la compra de terrenos y desarrollo de nuevos proyectos, Inmobiliaria Ingevec realiza una serie de análisis previos, tales como estudios de mercado vía consultores especializados, estudios de factibilidad técnica, entre otros. Es importante mencionar que como política de empresa, los terrenos se adquieren para el desarrollo de proyectos en el corto plazo y no con fines especulativos.

Las instituciones que prestan servicios financieros a los diferentes proyectos (dentro de las cuales se encuentran Banco de Chile, Corpbanca, Banco Santander y Scotiabank), son importantes proveedores para el área inmobiliaria de la Compañía, pues otorgan el financiamiento requerido para la construcción.

c) Clientes y formas de pago:

Los clientes de Inmobiliaria Ingevec son personas naturales o inversionistas. Principalmente pertenecen a grupos socioeconómicos C2-C3 que adquieren viviendas de valores entre las UF 800 hasta las UF 3.500.

La forma de pago está compuesta por la reserva (aproximadamente 3% del valor de la vivienda), el pie (15% del valor) y el saldo remanente que se cobra una vez que la vivienda se encuentra inscrita a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, el que generalmente es financiado por instituciones financieras que pagan a la filial, o sociedad de la que Inmobiliaria Ingevec es parte, una vez que estén en orden los estudios de título respectivos. También, aunque en menor medida, hay casos en que el pago proviene directamente del cliente, ya sea con sus ahorros y/o a través de subsidios estatales.

3. Servicios:

a) Descripción General:

Ingevec, a través de su filial A&G Ingevec, desarrolla, entre otras actividades relacionadas con la prestación de servicios a la construcción, las siguientes: (i) capacitaciones para empleados y empresas de la Compañía (a través de Capacitación Apoquindo); (ii) servicios de instalaciones sanitarias, climatización y urbanizaciones para empresas filiales de la Compañía o terceros (a través de Instalaciones Profesionales SpA.); (iii) arriendo de maquinaria para la construcción a empresas filiales de la Compañía o consorcios (a través de Maquinarias y Equipos)[13]. Adicionalmente, A&G Ingevec, a través del 50% de la propiedad de Volksbath Chile SpA, se ha hecho presente en la innovación en el mercado de servicios de instalaciones, al fabricar soluciones de baños prefabricados en asociación con la empresa alemana Plantech, líder en fabricación de baños modulares.

La evolución de las ventas ha sido creciente en el tiempo, a excepción de la crisis ocurrida los años 2008 y 2009. En el año 2010, esta área tuvo ventas por más de US$ 1 millón y se espera que tenga un gran desarrollo en el futuro debido a que es un complemento del negocio de la construcción.

b) Insumos y proveedores:

En el área de servicios, los principales insumos se pueden clasificar según las siguientes filiales:

(i) Capacitación Apoquindo: Relatores y materiales de apoyo para llevar a cabo las clases e inducciones;
(ii) Maquinarias y Equipos: Moldajes, andamios, bombas de hormigón y alzaprimas;
(iii) Instalaciones Profesionales SpA: Insumos sanitarios, equipos de climatización, entre otros; y
(iv) Volksbath Chile SpA: Materiales para la producción de baños modulares, tabiques y elementos de terminaciones.

c) Clientes y formas de pago:

En el caso del área de Maquinarias y Equipos, los principales clientes son empresas del holding y consorcios que mantiene la Compañía. Por el momento, Volksbath Chile SpA sólo presta servicios a Constructora Ingevec, mientras que Instalaciones Profesionales SpA tiene como clientes tanto a Constructora Ingevec como a otras constructoras del

[13] El arriendo de maquinarias se realiza suscribiendo alianzas estratégicas con empresas líderes a nivel mundial en el rubro de maquinarias y equipos, entre las cuales se encuentran compañías como Peri, Lanz Putsmaister, Lahyer del Pacífico, Efco, Harsco, entre otras.

mercado. Además, Capacitación Apoquindo, presta sus servicios a empresas relacionadas a la Compañía.

En todos los casos, la forma de pago es con facturación a 30 días.

4. Desarrollo Inmobiliario Comercial:

a) Descripción General:

Recientemente, la Compañía ha creado la filial I&R Ingevec, la cual tiene por objeto el desarrollo de proyectos inmobiliarios comerciales para renta y/o venta. En esta área de negocios, I&R Ingevec participa de tres formas: (i) como inversionista directo con participación en el negocio, en asociación con operadores y/o inversionistas financieros; (ii) como gestor y desarrollador inmobiliario; y (iii) como constructor a través de Constructora Ingevec.

Actualmente, I&R Ingevec posee una cartera de proyectos de diversas características. Las principales categorías en estudio corresponden a *strip centers* y centros comerciales, oficinas y hoteles.

b) Insumos y proveedores:

Los insumos y proveedores funcionan de acuerdo a lo descrito en el área de Inmobiliaria Habitacional.

B. Capital Humano:

El capital humano es uno de los activos más preciados de la Compañía y es el que determina la visión de ésta: *"Ser una empresa con quien todos quieren construir y en la cual todos quieran trabajar, constituyendo un referente empresarial en el desarrollo del país"*.

El compromiso de la Compañía con su personal se ve reflejado en el Plan de Desarrollo Organizacional, cuyo objetivo es mantener a los colaboradores motivados y, a la vez, otorgarles herramientas útiles para desarrollar y maximizar su desempeño laboral y humano, además de profundizar su compromiso con la Compañía y sus valores. Este plan es liderado por el Departamento de Recursos Humanos, que ha sido fuertemente potenciado por la administración en el último tiempo.

1. Personal de Ingevec:

Personal Ingevec [14]

Ingevec S.A.		2008	2009	2010	2011
Plana Ejecutiva	Constructora Ingevec	18	14	19	24
	Inmobiliaria Ingevec	4	4	4	4
	Otros	-	-	4	5
Profesionales y Técnicos	Constructora Ingevec	255	214	235	266
	Inmobiliaria Ingevec	22	22	22	30
	Otros	2	2	17	25
Personal de Obras	Constructora Ingevec	3.226	1.799	1.977	2.597
	Inmobiliaria Ingevec	25	25	25	24
	Otros	10	8	16	79
Subtotal		3.562	2.088	2.319	3.054
Subcontratistas		2.395	1.457	2.198	2.387
Total		**5.957**	**3.545**	**4.517**	**5.441**

Fuente: Ingevec

2. Capacitación:

Dentro de los ítems que realiza el Plan de Desarrollo Organizacional, están los programas de selección y desarrollo de profesionales y trabajadores, los cuales buscan un continuo desarrollo personal a través de capacitaciones laborales, buscando mejorar el nivel técnico de los empleados y enseñar los principales valores de la Compañía.

Materias de capacitación Ingevec

Administración de Riesgos en proyectos
Aplicación de Técnicas de Prevención de Riesgos en Obra
Curso Liderazgo y Trabajo en Equipo
Gestión de la Calidad y Compromiso Personal en el Puesto de Trabajo

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

3. Programas Sociales y Responsabilidad Civil Empresarial:

La administración de la Compañía ha dedicado grandes esfuerzos en desarrollar actividades, becas y capacitaciones para mantener la motivación entre los empleados. Entre éstas se pueden mencionar:

[14] Debido a la relevancia de la filial Progesta y dado que la participación de Ingevec en la propiedad de las otras inmobiliarias es del 50% o menor, en Inmobiliaria Ingevec se presenta exclusivamente la distribución de personal de Progesta.

Actividades, becas y capacitaciones
Capacitación de oficios para cónyuges y/o hijos.
Charlas para trabajadores y su familia de administración de presupuestos.
Operativos Oftalmológicos y dentales para colaboradores directos.
Becas de Escolaridad para Hijos de colaboradores.
Operativo social comunitario: apadrinamiento de casa de menores en riesgo social.
Actividades extra-programáticas: campeonatos de fútbol y otras actividades de recreación.

Fuente: Dpto. RR.HH. Ingevec

Asimismo, la Compañía pone a disposición de los trabajadores atención y asesoría a través del programa de Servicio Social en materias tales como salud, vivienda, educación, financiamiento, familia, recreación, etc.

4. Convenios Colectivos y Sindicatos:

A la fecha, ni la Compañía ni sus filiales mantienen convenios colectivos, ni tampoco presentan sindicatos de trabajadores. Sin embargo, es importante notar que sí han existido sindicatos en algunas obras y que su existencia no ha traído mayores inconvenientes, ya que siempre se ha podido administrar los problemas inherentes.

5. Equipo Ejecutivo:

Ingevec cuenta con esquemas de incentivos económicos para todo el equipo de ejecutivos, jefes y profesionales. Estos incentivos se otorgan dependiendo del aporte de cada área a los resultados anuales de la Compañía, en función de determinados indicadores de gestión y cumplimiento de metas.

Por otro lado, se cuenta con una herramienta llamada *Balance Scorecard*, la cual otorga un sistema de medición de indicadores de gestión. Esta herramienta es aplicada en forma sistemática, y las mediciones se hacen según los objetivos definidos previamente.

Finalmente, cabe destacar la experiencia y el nivel de profesionalismo del actual equipo ejecutivo de la empresa. Destaca especialmente el rol que han tenido los socios fundadores, quienes mantienen actualmente una labor activa en la administración de Ingevec.

Detalle del Equipo Ejecutivo (Fuente: Ingevec)

Nombre	RUT	Cargo	Profesión
Enrique Besa Jocelyn-Holt	6.065.748-3	Gerente General Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC
Enrique Dibarrart Urzúa	8.620.355-3	Gerente General Constructora Ingevec S.A.	Ingeniero Civil PUC
Francisco Vial Bezanilla	6.400.466-2	Gerente Técnico Constructora	Ingeniero Civil PUC
Aldo Balocchi Huerta	9.408.764-3	Gerente División Obras Constructora	Ingeniero Civil U. de Chile
Enrique Dibarrart Urzúa	8.620.355-3	Gerente División Obras Constructora	Ingeniero Civil U. de Chile
Gonzalo Sierralta Orezzoli	7.421.632-3	Gerente División Obras Constructora	Ingeniero Civil PUC
Ricardo Balocchi Huerta	7.068.597-3	Gerente General Inmobiliaria Ingevec S.A.	Ingeniero Civil U. de Chile
Rodrigo González Yutronic	12.487.102-6	Gerente Administración y Finanzas / Asesorías y Gestión Ingevec SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile
Cristián Palacios Yametti	8.839.257-4	Gerente Control y Gestión	Ingeniero Civil PUC
Jorge Zeltzer Faba	13.233.521-4	Gerente General Inversiones y Rentas Ingevec SpA	Ingeniero Comercial U. de Chile

C. Seguridad:

La seguridad en sus obras ha sido una de las principales preocupaciones de Constructora Ingevec desde sus inicios y especialmente a partir del año 2003, cuando se creó un Departamento de Prevención de Riesgos Interno, el cual incluye como política

mantener por lo menos a un profesional prevencionista de riesgos en cada obra. El éxito que ha tenido históricamente en materias de seguridad, se debe principalmente al continuo compromiso por parte del Directorio de la Compañía a exigir continuamente los máximos estándares de seguridad. Respaldando lo anterior, el 94% de las horas destinadas a capacitación de personal, tienen relación a la prevención de riesgos, invirtiendo más de 37.000 horas-hombre anuales en capacitación para mejorar la seguridad en las obras.

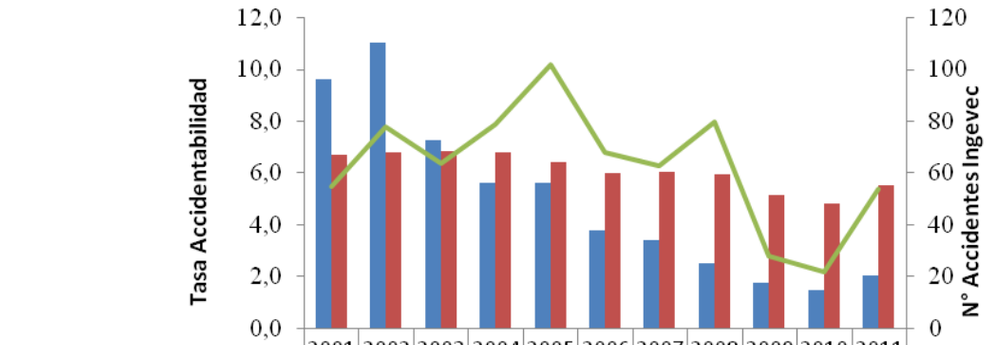
Personas capacitadas y Horas-Hombre invertidas en Capacitación

Año	2007	2008	2009	2010	2011
Personas Capacitadas	2.577	2.896	2.878	2.873	4.700
Horas Hombre Capacitación	23.216	28.804	23.448	23.878	37.658

Fuente: Ingevec S.A.

A continuación, se muestra el resumen de tasas de accidentabilidad y siniestralidad en los últimos 10 años.

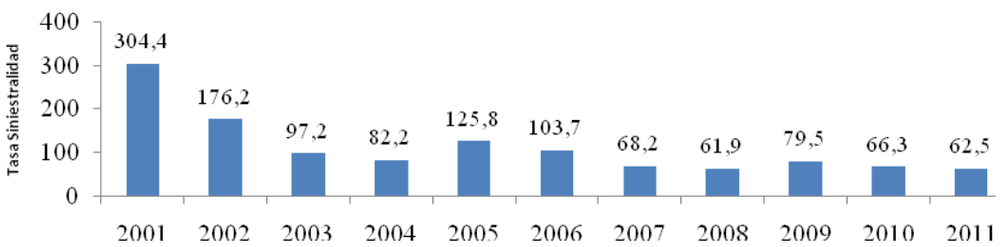
Accidentabilidad Constructora Ingevec vs. Empresa Mutual de Seguridad S.A.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tasa Accidentabilidad Ingevec	9,6	11,0	7,3	5,6	5,6	3,8	3,4	2,5	1,7	1,4	2,0
Tasa Accidentabilidad Empresas Mutual de Seguridad	6,7	6,8	6,8	6,8	6,4	6,0	6,0	5,9	5,2	4,8	5,5
N° de Accidentes	55	78	64	79	102	68	63	80	28	22	54

Fuente: Ingevec

Siniestralidad Constructora Ingevec



Fuente: Ingevec

Constructora Ingevec participa en el “Programa de Seguridad y Salud Ocupacional Empresa Competitiva” de la Mutual de Seguridad de la Cámara Chilena de Construcción, el cual provee de una lista de condiciones y estándares que Constructora Ingevec debe cumplir y actividades que se deben realizar, entre las que se encuentran charlas, cursos de inducción y capacitaciones. Semestralmente, se premia a quienes alcancen los mejores resultados. Constructora Ingevec, en la última premiación del año 2011, alcanzó una calificación “Sobresaliente”, por haber obtenido un puntaje de 98%, y “Gestión Destacada” por haber obtenido por 2 años consecutivos sobre el 95% de cumplimiento.

Asimismo, y en línea con los excelentes resultados en materia de Prevención de Riesgos mostrados, la Cámara Chilena de Construcción ha decidido mostrar a Constructora Ingevec en el "Cuadro de Honor de 4 estrellas", por haber tenido excelencia en una serie de indicadores de medición determinados por el Comité Inmobiliario y el Comité de Contratistas Generales de dicha Cámara.

El éxito en esta materia se debe al fuerte compromiso a lo largo de la Compañía, desde el directorio hasta el personal de obra, que ha logrado crear un ambiente de preocupación por la integridad de los trabajadores.

D. Calidad:

Con el objetivo de lograr altos niveles de satisfacción por parte de sus clientes, Ingevec cuenta desde el año 2004 con un Departamento de Calidad con certificación ISO 9001. Además, se han creado una serie de procedimientos internos que hace que las normas de calidad sean aún más exigentes.

Una de las formas de asegurar la calidad es buscar la estandarización de los productos y procesos y buscar nuevas alternativas de productos. Para cumplir con esto, ha sido relevante el continuo trabajo del Departamento de Calidad con el Departamento de Postventa, de modo de obtener una retroalimentación fluida.

Para el control de la calidad de las obras desarrolladas por la Constructora Ingevec, se han creado sistemas de gestión de calidad internos que son auditados por supervisores en terreno y cuya medición se realiza a través del Índice de Gestión de Calidad (IGC). Actualmente, todas las obras han mantenido un índice superior al 90%. Por otro lado, se ha creado el Índice de Calidad que asigna una nota del 1 al 7 a cada partida de cada obra terminada próxima a entregarse. Este año, todas las obras tuvieron notas superiores a 6,0 (cuando la meta era un 5,9).

En complemento de la supervisión interna, Constructora Ingevec ha contratado asesores externos para actividades más específicas, como instalaciones sanitarias o usos de hormigones.

Una forma de ver reflejados los estándares de calidad de las obras que construye Ingevec, es observar la positiva evolución que han tenido los reclamos en el área de postventa. La tasa de reclamos con respecto a la cantidad de unidades en garantía (promedio mensual) ha ido disminuyendo a lo largo de los años.

Asimismo, Constructora Ingevec se ha esforzado por brindar un mejor servicio a sus clientes, lo cual se ve reflejado en los índices de eficiencia del área de postventa, que mide la rapidez en la solución de los reclamos[15].

Reclamos en relación a unidades en garantía y eficiencia postventa Ingevec

Año	2007	2008	2009	2010	2011
Unidades en garantía	5.054	7.979	9.177	9.160	8.745
Tasa reclamos	6,44%	6,87%	5,74%	5,29%	5,39%
Eficiencia	99,53%	99,76%	99,77%	99,96%	99,98%

Fuente: Departamento de Postventa Ingevec

[15] La Compañía provisiona un porcentaje de la venta de cada contrato para financiar eventuales gastos del área de postventa.

E. Seguros:

Asumiendo que la naturaleza del negocio en el cual está inserto la Compañía es riesgosa y que existe siempre la probabilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores, la Compañía se ha preocupado de cubrir cualquier riesgo inherente al rubro de la construcción, a través de la contratación de seguros en compañías de primer nivel, los cuales se renuevan anualmente. Estos seguros incluyen pólizas contra accidentes, así como también cubren los activos y bienes de la Compañía y sus filiales. El detalle de los principales seguros se detalla a continuación.

El principal seguro es un contrato con la empresa RSA que abarca "todo riesgo de construcción y montaje" e incluye todo siniestro que pueda afectar la integridad de la obra, como incendio, sismo, actos terroristas, robos, etc.

Además, la Compañía y sus filiales cuentan con seguros de Responsabilidad Civil, que cubre posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores, personas, como daños a propiedades de terceros ocasionados por la ejecución de las obras.

En forma adicional, y como complemento, se ha contratado un seguro especializado de Responsabilidad Civil General, que incluye un seguro de Responsabilidad Civil Patronal, el cual cubre cualquier evento grave que pueda ocurrir a algún trabajador en obra, ya sea de Constructora Ingevec o de algún contratista.

Finalmente, es importante mencionar que la Compañía y sus filiales cuentan con seguros adicionales en todos los equipos y maquinarias, en las existencias en bodega, en todas las instalaciones y mobiliarios (sismo y robo) y en los proyectos inmobiliarios terminados, los cuales cuentan con pólizas de seguros contra incendio, sismo, o cualquier evento natural.

Con respecto al área inmobiliaria, no se han registrado siniestros significativos en los últimos años, salvo el terremoto del 27 de febrero de 2010, el cual si bien no ocasionó daños estructurales de magnitud en los proyectos en venta, sí provocó daños esperables en elementos no estructurales y mampostería. En este sentido, los seguros han respondido adecuadamente, cubriendo la mayor proporción de los gastos involucrados, mientras que la Compañía ha financiado principalmente el deducible asociado a las respectivas pólizas.

F. Marco Legal:

Los negocios en los que participan la Compañía y sus filiales no tienen regulación directa ni están sujetos a fiscalización de organismos gubernamentales o autónomos. No obstante lo anterior, le son aplicables las diferentes normas vigentes en el país sobre construcción, urbanismo y vivienda, incluyendo leyes generales y ordenanzas o reglamentos particulares.

5.31 Información Relevante:

Dada la reciente data de constitución de la Sociedad, ésta no tiene por sí misma contingencias directas que pudieran afectar la marcha de los negocios. Sin perjuicio de lo anterior, en los estados financieros consolidados formulados al 31 de diciembre de 2011, especialmente en sus notas, se incluye una referencia respecto de los diversos juicios, reclamaciones u otras contingencias que afectan a las sociedades filiales de Ingevec y a aquellas en que ésta tiene control conjunto, cuya información contable y financiera se incluye de manera consolidada en tales estados financieros.

Adicionalmente, cabe hacer presente que durante el año 2010 la Compañía inició los siguientes nuevos negocios: (i) a través de su filial A&G Ingevec, se asoció, con las sociedades Inversiones Las Condesas Limitada e Inversiones San Vicente Limitada, para constituir la sociedad Instalaciones Profesionales SpA, empresa de la que Ingevec es titular de un 50% de su capital social y está dedicada a la instalación de sistemas de climatización y sanitarios, según consta de la escritura pública de fecha 9 de abril de 2010, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha; (ii) a través de su filial A&G Ingevec, se asoció, en participaciones igualitarias, con la empresa PT Modular Concept GMBH, filial de la empresa alemana Plantech, constituyendo la sociedad Volksbath Chile SpA, empresa dedicada a la fabricación de baños prefabricados, según consta de la escritura pública de fecha 4 de junio de 2010, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha; y (iii) constituyó una nueva filial denominada “Inversiones y Rentas Ingevec SpA”, de la que es titular de un 50% del total de su capital social, según consta de la escritura pública de fecha 26 de noviembre de 2010, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. Esta filial está dedicada a los negocios inmobiliarios, comerciales y de renta.

A su vez, durante el año 2010 y 2011, la Compañía reestructuró sus negocios inmobiliarios, de tal forma que ellos quedaron radicados en su filial Inmobiliaria Ingevec.

Por otra parte, cabe hacer presente que las filiales de Ingevec y aquellas sociedades en que Ingevec tiene control conjunto, a la fecha no registran contingencias relevantes producto del terremoto ocurrido el 27 de febrero de 2010, estando reflejadas las contingencias existentes en los correspondientes estados financieros. No obstante lo anterior, no puede descartarse que en el futuro puedan surgir contingencias derivadas del mencionado terremoto.

5.32 Factores de Riesgo:

A continuación se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la compañía, de acuerdo a la actualización incluida en los estados financieros a Diciembre de 2011. 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 sub-especialidades dentro de la *edificación*. De esta forma, ha ampliado competitivamente su oferta a mercados que responden de distinta manera a los ciclos económicos, como por ejemplo el sector industrial y el retail. En segundo lugar, la 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 compite. 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 competitivos, 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 construidos por el área de I&C, asegurando que esta se realice a precios competitivos de mercado.

5.40 Políticas de Inversión y Financiamiento:

Área Ingeniería y Construcción.

El área de Ingeniería y Construcción financia sus actividades en una primera instancia por el anticipo que otorga el cliente al iniciar las obras encomendadas y que se va devolviendo proporcionalmente según el avance de la obra. Luego, se facturan los avances físicos al mandante una vez al mes, hasta completar el 100% del monto del contrato. Por lo tanto, generalmente no se requiere de financiamiento bancario, a excepción de determinados casos en que se requiere financiar descuadre de caja. Para esto, la Compañía cuenta con líneas de capital de trabajo disponibles para cubrir estas eventualidades.

Área Inmobiliaria.

Las sociedades inmobiliarias a través de las cuales Ingevec participa en proyectos inmobiliarios, consideran principalmente el financiamiento bancario para la construcción de las obras.

Una política de inversión importante en esta línea de negocios considera la inversión en terrenos para el desarrollo de futuros proyectos.

Área de Servicios

Los activos correspondientes a maquinarias y equipos son financiados con capital propio y leasing bancario.

Con respecto a las otras filiales del área de servicios, sus actividades se financian con recursos propios y/o con anticipos de contratos.

5.50 Patentes y otros derechos:

Los negocios de la Sociedad no dependen de derechos, patentes o know how externos a la organización.

5.60 Principales Activos:

Deudores por ventas	**14.705.011**	Hasta 90 días	14.693.397
		Entre 90 días a un año	11.614
Inventarios	**15.818.951**	Bienes raíces urbanos edificados	3.342.248
		Bienes raíces urbanos proyectos	10.680.880
		Materiales de Construcción	1.795.823
Activos Financieros (no corrientes)	**2.991.607**	Participación en proyectos Inmobiliarios	910.243
		Cuotas en Fondo de Inversión privado	2.081.364
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	**1.898.144**		
Activos Intangibles	**2.728.301**	Plusvalía	1.331.863
		Programas Informáticos	755.447
		Otros	74.710

6.0 ANTECEDENTESFINANCIEROS

6.10 Estados Financieros:

RUT: 76.016.541-7
Período: 1 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011
Tipo de moneda: Miles de Pesos
Tipo de Balance: Consolidado

6.11 Balance:

Estado de Situación Financiera	31/12/2011 M$	31/12/2010 M$
Activos Corrientes	37.934.372	28.910.246
Activos No Corrientes	8.691.072	6.604.943
Total Activos	**46.625.444**	**35.515.189**
Pasivos corrientes	28.403.893	20.788.437
Pasivos No corrientes	5.283.497	636.723
Patrimonio neto controladora	12.936.896	12.512.596
Participaciones no controladora	1.159	1.577.433
Total de Pasivos y Patrimonio	**46.625.444**	**35.515.189**

6.12 Estado de Resultados:

Estados de Resultados Integrales	31/12/2011 M$	31/12/2010 M$
Ingresos de actividades ordinarias	105.621.668	64.437.319
Costo de ventas	(97.191.196)	(57.758.245)
RESULTADO OPERACIONAL	3.662.375	3.615.263
RESULTADO NO OPERACIONAL	(746.464)	(539.313)
GANANCIA DEL EJERCICIO	2.488.632	2.522.721

6.13 Estado de Flujo Efectivo:

Estado de Flujo de efectivo	31/12/2011 M$	31/12/2010 M$
Flujo de la operación	(1.487.962)	6.883.381
Flujo Inversión	(925.314)	(3.722.869)
Flujo financiamiento	8.197.052	(3.256.869)
Flujo neto positivo o negativo	3.295.143	(96.357)
Saldo Inicial de efectivo y efectivo equivalente	469.766	566.123
Saldo Final de efectivo y efectivo equivalente	3.764.909	469.766

6.2 Razones Financieras:

6.21 Liquidez Corriente:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Liquidez corriente	1,34	1,39

6.22 Razón Ácida:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Razón acida	0,78	0,76

Para efectos de cálculo de Razón ácida se considera dentro de los fondos disponibles el total de activos corrientes deduciendo el valor correspondiente a Inventarios.

6.23 Razón de Endeudamiento:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Razón endeudamiento	2,60	1,52

6.24 Proporción deuda corto plazo / deuda total:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Deuda corto plazo/deuda total	0,84	0,97

6.25 Proporción deuda largo plazo / deuda total:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Deuda largo plazo/deuda total	0,16	0,03

6.26 Rentabilidad Patrimonio:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Rentabilidad Patrimonio	19,24%	17,90%

6.27 Rendimiento activos operacionales:

INDICADORES FINANCIEROS	31/12/2011	31/12/2010
Rentabilidad activos operacionales	6,56%	8,73%

7.00 INFORMACIÓN A LOS ACCIONISTAS RELATIVA A LAS ACCIONES Y A LOS DERECHOS QUE ELLAS CONFIEREN

7.10 Monto capital suscrito y pagado:

$11.195.066.979, dividido en 630.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal.

7.11 Monto capital suscrito y no pagado:

No hay.

7.12 Monto capital no suscrito:

$4.797.900.000, dividido en 270.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única serie y sin valor nominal.

7.13 Clase de Acciones:

Una sola clase y serie.

7.14 Descripción de preferencias:

No hay.

7.20 Política de dividendos:

Conforme a los estatutos de la Sociedad, se debe distribuir un dividendo en dinero a los accionistas a prorrata de sus participaciones accionarias, ascendente a lo menos al 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, salvo acuerdo unánime diferente adoptado por la junta de accionistas respectiva por la unanimidad de las acciones emitidas. En todo caso, el Directorio podrá bajo la responsabilidad personal de los directores que convengan el acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo siempre que no hubieren pérdidas acumuladas.

7.30 Derechos y Obligaciones de acciones suscritas y no pagadas:

No hay**.**

7.40 Relación entre derechos de accionistas y otros acreedores:

No hay.

7.50 Clasificación de Riesgo:

Categorías clasificadas “Solvencia” y “Títulos Accionarios”

7.51 Clasificaciones:

Clasificadora	Categoría	Clasificación
FellerRate	Solvencia	BBB con perspectiva Estables
	Acciones	Primera Clase Nivel 4 con perspectiva Estables
ICR	Solvencia	BBB con perspectiva Estables
	Títulos accionarios	Primera Clase Nivel 4

7.52 Clasificadoras:

FellerRate Clasificadora de Riesgo e ICR Chile Clasificadora de Riesgo.

7.60 Información a los accionistas:

La Sociedad entregará a los accionistas y a la Superintendencia de Valores y Seguros la información que se exige a toda sociedad anónima abierta, con la periodicidad establecida en las normas pertinentes, particularmente en lo que se refiere a Estados Financieros y Memoria.

Además, en tanto sea exigible de acuerdo con el Manual de Operaciones de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores, la sociedad efectuará, al menos una vez al año, una presentación pública o "*Road Show*", con libre asistencia de los participantes en el mercado bursátil, en la que se informará de resultados operacionales, proyectos y estrategias de negocios, evolución de la capitalización bursátil y cualquier otra información que estime conveniente divulgar.

7.70 Otros:

Se deja constancia que las 11.025.000 acciones de la Sociedad de propiedad de Desarrollos del Maipo se encuentran prendadas en favor de Los Cipreces, Marara y Santo Domingo, según consta de la escritura pública de fecha 18 de mayo de 2009, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio N° 8.621-2009.

8.00 CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE COLOCACIÓN

8.10 Monto máximo:

Se colocarán hasta 270.000.000 de acciones. El monto de la colocación dependerá del precio por acción, el que se determinará conforme lo indicado en el punto 8.30 del presente Prospecto.

8.11 Número de acciones:

270.000.000, de las cuales:

(a) 260.000.000 de acciones fueron ofrecidas preferentemente a los accionistas de la Compañía a prorrata de las acciones que poseían inscritas a su nombre en el Registro de Accionistas de la Compañía al 5° día hábil anterior al inicio del período de opción preferente, renunciando la totalidad de los accionistas a su derecho para suscribir preferentemente las acciones dentro del correspondiente período de opción preferente, y

(b) 10.000.000 de acciones serán destinadas al plan de compensación de ejecutivos de la Compañía y de sus filiales.

8.12 N° de acciones de pago / N° de acciones suscritas y N° de acc. de pago:

270.000.000 de acciones corresponden a acciones de pago de primera emisión, de las cuales: (a) 260.000.000 de acciones fueron ofrecidas preferentemente a los accionistas y serán colocadas en el público en general; y (b) 10.000.000 de acciones serán destinadas a un plan de compensación de los ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales. La colocación de las acciones destinadas al plan de compensación de los ejecutivos de la

Sociedad y de sus filiales se efectuará en los términos generales aprobados por la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2011 y por el Directorio en sesión celebrada con fecha 29 de marzo de 2011. Las principales disposiciones del plan de compensación son las siguientes: (i) El Directorio definirá con posterioridad quiénes de los ejecutivos o trabajadores de la Sociedad o de sus filiales tendrán derecho a participar en el plan de compensación, así como el número determinado de opciones para la adquisición de acciones que a cada uno se les asignará, debiendo considerar para estos efectos los siguientes criterios: (a) antigüedad del ejecutivo o trabajador en la Sociedad o en la filial; (b) cargo que desempeña; (c) importancia del ejecutivo o trabajador en lo que respecta a la generación de utilidades de la empresa a la que pertenece; (d) responsabilidad asignada al cargo que desempeña; (e) desempeño del ejecutivo o trabajador y potencial de desarrollo; y (f) importancia del ejecutivo o trabajador, dado sus estudios y experiencia; (ii)Una vez que el Directorio hubiere seleccionado los ejecutivos o trabajadores y el número de acciones que a cada uno de ellos le corresponderá, la Sociedad suscribirá con cada uno de ellos un contrato de opción de suscripción de acciones, según el formato de contrato de opción antes aprobado por el Directorio;(iii) Las opciones se devengarán con fecha 23 de septiembre de 2015 y podrán ser ejercidas hasta el 23 de marzo de 2016, sujeto a la permanencia del ejecutivo como trabajador en la Sociedad o en alguna de sus filiales;(iv) Para ejercer la opción, el ejecutivo deberá otorgar dentro del plazo señalado en el párrafo (iii) precedente el correspondiente contrato de suscripción de acciones, debiendo efectuar el pago al contado en el mismo acto de suscripción, en dinero efectivo, vale vista bancario, transferencia electrónica de fondos o cualquier otro instrumento o efecto representativo de dinero pagadero a la vista; (iv) Los ejecutivos o trabajadores de la Compañía o de sus filiales no podrán ejercer su respectiva opción en los casos y durante los plazos que se establezcan en el Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado que apruebe el Directorio de la Compañía en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores y la Norma de Carácter General N° 270 de la Superintendencia de Valores y Seguros. Todas estas restricciones deberán ser comunicadas al ejecutivo o trabajador con una anticipación de, a lo menos, 5 días hábiles a la fecha en que dichas restricciones empiecen a regir, debiendo suspenderse el plazo establecido para el ejercicio de la opción durante todo el tiempo en que el ejecutivo o trabajador esté impedido de ejercer su opción. Con todo, la opción no podrá ser ejercida en una fecha posterior el día 23 de marzo de 2016; y (v) El precio de suscripción de estas acciones será el que fije el Directorio como precio final para la colocación de las acciones de pago materia de este Prospecto, no pudiendo en todo caso ser inferior al precio de colocación fijado para el período de opción preferente. Este precio se reajustará conforme a la variación que experimente el índice de Precios al Consumidor o el indicador que lo reemplace legalmente desde la fecha en que el Directorio determine el precio de colocación hasta la fecha de suscripción y pago de las acciones.

8.13 Porcentaje de dispersión:

Las acciones materia de esta colocación representarán un 30% del total de las acciones suscritas al término de la colocación, correspondiendo un 28,9% a aquellas destinadas al público en general y un 1,1% a aquellas reservadas al plan de compensación de los ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales.

8.20 Clase acciones:

La colocación sólo será de acciones ordinarias.

Acciones Ordinarias

8.21 Número:

270.000.000 de acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma y única clase y sin valor nominal.

8.22 Valor Nominal:

Sin valor nominal.

8.23 Serie Acciones preferidas:

No corresponde.

Acciones Preferidas

8.24 Series:

No corresponde.

8.25 Número:

No corresponde.

8.26 Valor Nominal:

No corresponde.

8.30 Precio de Colocación:

De las 270.000.000 de acciones de pago:

(i) 260.000.000 de acciones fueron ofrecidas preferentemente a los accionistas de la Sociedad a prorrata de las acciones que poseían inscritas a su nombre en el Registro de Accionistas de la Sociedad al 5° día hábil anterior al inicio del período de opción preferente, a un precio de $17,77 por acción. En circunstancia que todos los accionistas renunciaron a su derecho para suscribir preferentemente las acciones que la Sociedad emitió con cargo al aumento de capital , la totalidad de las 260.000.000 se encuentran disponibles y podrán ser ofrecidas libremente por el Directorio a los accionistas o terceros en Chile, en las oportunidades y cantidades que el Directorio estime pertinentes, en condiciones y precios diferentes a los de la oferta preferente, siempre que estas ofertas a terceros se hagan en Bolsas de Valores, conforme lo dispone el artículo 29 del Reglamento de Sociedades Anónimas. Para estos efectos, la oferta a terceros se efectuará a través de Larraín Vial S.A. Corredores de Bolsa, determinándose el precio y efectuándose la colocación mediante el sistema de bolsa denominado Subasta del Libro de Órdenes regulado en el Manual de Operaciones en Acciones de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores; y

(ii) 10.000.000 de acciones, equivalentes a un 3,7%, aproximadamente, del total de las nuevas acciones a ser emitidas, serán destinadas al plan de compensación de ejecutivos y trabajadores de la Sociedad y sus filiales que el Directorio elaborará al efecto a través de un programa de opciones de suscripción de acciones de la Sociedad. Respecto de

esta parte de la colocación, los accionistas no gozarán del derecho de opción preferente, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 24 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas. El precio de suscripción de estas acciones será el que fije el Directorio como precio final para la colocación de las acciones emitidas con cargo al aumento de capital, no pudiendo en todo caso ser inferior al precio de colocación fijado para el período de opción preferente. El plazo para suscribir y pagar estas acciones será de 5 años, contado desde la fecha de la Junta.

Conforme a lo acordado en la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 5 de marzo de 2012, el Directorio determinará el precio final de colocación de las 270.000.000 nuevas acciones de pago, de conformidad con lo que dispone el artículo 28 del Reglamento de la Ley de Sociedades Anónimas, debiendo efectuarse esta colocación dentro del plazo de 120 días contado desde el 5 de marzo de 2012. El Directorio quedó ampliamente facultado para determinar los procedimientos para ello, no pudiendo ser ofrecidas a valores inferiores o en condiciones más ventajosas que las ofrecidas a los accionistas en la oferta preferente.

8.40 Plazo de colocación:

3 años contados desde el 23 de marzo de 2011, para un total de 260.000.000 de acciones de pago, y 5 años contados desde el 23 de marzo de 2011 para las 10.000.000 de acciones de pago destinadas al plan de compensación de los ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales.

8.50 Forma de pago:

El pago deberá ser al contado en el mismo acto de suscripción, en dinero efectivo, vale vista bancario, transferencia electrónica de fondos o cualquier otro instrumento o efecto representativo de dinero pagadero a la vista.

8.60 Derechos y Obligaciones:

No corresponde.

8.70 Uso de los fondos:

(a) Los fondos que se obtengan de esta emisión serán destinados a: (i) Aproximadamente un 30% en aumentar el capital de trabajo y la capacidad financiera del área de ingeniería y construcción, lo que permitirá aumentar la participación en un mayor número de proyectos y contratos privados y públicos; y (ii) Aproximadamente un 70% para financiar proyectos inmobiliarios;

(b) El monto a recaudar dependerá del precio por acción, el que se determinará conforme a lo indicado en el punto 8.30 de este Prospecto. El costo asociado a la emisión y colocación ascenderá a una suma aproximada de $500.000.000;

(c) Además de los recursos obtenidos con la presente emisión, se utilizarán otros recursos para el financiamiento del plan de crecimiento de la Compañía hasta el año 2014, tales como: flujo de caja de la operación, líneas de crédito bancarias y otros;

(d) Los recursos de la emisión no serán utilizados directamente para prepagar deudas; y

(e) No es esperable para el financiamiento del actual plan de negocios de la Compañía hasta el 2014 que se requiera efectuar una nueva emisión de acciones.

8.80 Prelación de colocación:

No hay.

9.00 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

9.10 Tipo de colocación:

Habiendo terminado el período de opción preferente, las acciones se colocarán a través de intermediarios. Las acciones destinadas al plan de compensación de los ejecutivos de la Compañía y de sus filiales, serán colocadas directamente por la Sociedad.

9.20 Colocadores:

Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa.

9.30 Sistema de colocación:

Un total de 260.000.000 de acciones de pago se ofrecieron directamente por la Sociedad a sus accionistas durante el período de opción preferente. En circunstancia que todos los accionistas renunciaron a su derecho para suscribir preferentemente las acciones que la Sociedad emitió con cargo al aumento de capital las acciones se ofrecerán a terceros a través de Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa (en adelante "LarraínVial"). En el evento que las nuevas acciones de pago sean ofrecidas a terceros, la Sociedad y Larraín Vial colocarán dichas acciones en el mercado mediante el sistema de bolsa denominado Subasta de Libro de Órdenes regulado en el Manual de Operaciones en Acciones de la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores. En este último caso, la Compañía y Larraín Vial pondrán a disposición del público en general, previo al inicio del proceso de inscripción de órdenes, la información referente al mecanismo que se utilizará para la oferta, los detalles operativos de la inscripción de órdenes, el período en el cual se recibirán dichas órdenes y cualquier otro elemento referente al sistema de bolsa utilizado que no haya sido propiamente definido. Si eventualmente existiese un volumen de órdenes de compra que sea mayor al número de acciones disponibles, Larraín Vial calculará el porcentaje de prorrateo y procederá a informarlo a todos los participantes en el proceso. Posteriormente, se realizará la asignación de las acciones entre todos los inversionistas.

Por su parte, las 10.000.000 de acciones destinadas al plan de compensación de los ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales serán colocadas directamente por el emisor.

9.40 Plazo de colocación:

Respecto de las acciones no suscritas durante el período de opción preferente, que tengan su origen en fracciones producidas en el prorrateo entre los accionistas y en renuncias de accionistas a su derecho de opción preferente de suscripción, el plazo de colocación será de 3 años contados desde la fecha de celebración de la junta extraordinaria de accionistas que acordó la emisión, esto es, desde el 23 de marzo de 2011. Respecto de las acciones destinadas al plan de compensación de los ejecutivos de la Compañía y de sus filiales, el plazo de colocación será de 5 años contado desde la fecha de celebración de la junta extraordinaria de accionistas que acordó la emisión, esto es, desde el 23de marzo de 2011.

9.50 Relación con colocadores:

No hay.

9.60 Valores no suscritos:

En circunstancia que la totalidad de los accionistas de la Compañía renunciaron a su derecho de suscripción preferente, las acciones podrán ser ofrecidas por el Directorio a terceros en condiciones y precios diferentes a los de la oferta preferente, siempre que estas ofertas a terceros se hagan en bolsas de valores. Vencidos los plazos para la suscripción y pago de las acciones indicadas en el párrafo anterior y aquellas destinadas al plan de compensación de los ejecutivos de la Sociedad y de sus filiales, acordados por la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad que aprobó la emisión, sin que se haya enterado el total del aumento de capital aprobado, el capital quedará reducido a la cantidad efectivamente suscrita y pagada. Se realizarán las acciones de cobro correspondientes respecto de las acciones que a esa fecha estuvieren suscritas y no pagadas.

10.00 INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Certificado de inscripción de emisión:

N° Certificado: 929

10.11 Nº de Inscripción:

N° Inscripción: 1.077.

10.12 Fecha:

07 de junio de 2011

10.13 Lugares de obtención de estados financieros:

Los últimos estados financieros anuales auditados, tanto individuales como consolidados, y sus respectivos análisis razonados, se encuentran disponibles en las oficinas de la Compañía, ubicadas en Calle Cerro el Plomo 5.680 piso 14, comuna de Las Condes, Santiago, en el sitio de Internet de la Compañía www.ingevec.cl. Además, esta información está disponible en la Superintendencia de Valores y Seguros y en las oficinas del agente colocador Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa, ubicadas en Santiago, Avenida El Bosque Norte N° 0177, Piso 3, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

10.14 Inclusión de Información:

De la emisora, Ingevec S.A., Estados Financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2011.

10.15 Sponsor y Market Maker:

Ambas funciones serán desempeñadas por Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa. En su calidad de Sponsor de Ingevec S.A., Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa deberá realizar las siguientes funciones:(i) apoyar a la Sociedad en su relación con el mercado; (ii) orientarla en la elaboración de los informes necesarios para su inscripción en el

Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, para su inscripción en bolsa y en el cabal cumplimiento de la normativa que regula el Mercado de Valores; (iii) atraer inversionistas; y (iv) organizar eventos informativos periódicos antes y después de la apertura de la Sociedad en bolsa.

Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa, en su calidad de Market Maker de Ingevec S.A., velará por la liquidez de los títulos de Ingevec S.A., una vez que ésta comience a cotizar sus títulos en el Mercado de Empresas Emergentes. Esta tarea la llevará a cabo principalmente mediante el ingreso de ofertas de compra y venta dentro del horario de negociación, propiciando generar liquidez y continuidad en las transacciones del instrumento en el que participa.

10.16 Declaración de responsabilidad:

Se adjuntan como anexo al presente prospecto.