



Análisis Razonado de los Estados Financieros
Consolidados al 31 de marzo de 2017

El presente informe ha sido preparado para el periodo terminado al 31 de marzo de 2017, de acuerdo con la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile.

Moller & Pérez Cotapos S.A. reporta sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

a) Resumen Ejecutivo

Los beneficios de la compañía muestran un avance sustancial al primer trimestre del 2017, alcanzando los MM\$2.704 cifra superior en 229% con igual periodo del año anterior, producto del proceso de escrituración iniciado en el último trimestre del año 2016.

En el presente trimestre se continua con la materialización del record de promesas de venta del año 2015 en el segmento medio alto y viviendas económicas, escriturándose los proyectos Parque Santa María Departamentos (Vitacura), Mañío, Alerce y San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Nogales del Golf (Lo Barnechea), Los Castaños (Vitacura), Víctor Rae (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Marqués II (San Miguel), Portezuelo II (Colina) y Lantaño VII (Chillán); y adicionalmente se continuó con la escrituración, iniciada el año 2015, de los proyectos Magnolio (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes) y Lantaño VI (Chillán).

Respecto a nuestra línea de negocios de Construcción a Terceros, se destaca el avance de la construcción de los hospitales de Angol y Padre Las Casas, que aumentaron nuestro backlog a MM\$118.613, un 461% superior al año anterior, ambos proyectos adjudicados en diciembre de 2016. Cabe destacar que se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, a la fecha se estudian obras hospitalarias por un monto de MUF 12.927.

Segmento Inmobiliario (Actividad de desarrollo inmobiliario y viviendas económicas y su respectiva construcción):

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados. La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

Al cierre de marzo de 2017, contamos con un stock de promesas de MUF 1.786 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), de las cuales el 88% estarán disponibles para escrituración durante los próximos doce meses.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, éste alcanza MM\$53.358 (MUF 2.016). Cabe señalar, que de este stock potencial, el 39% ya se encuentra prometado.

Durante este primer trimestre de 2017, posterior al auge provocado por la Reforma Tributaria, y en particular, a la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, se cerró el periodo con MM\$14.948 (MUF 565) en promesas de compraventa brutas, un 0,3% superior a igual período del año anterior.

En cuanto a la compra de terrenos, continuamos activamente en la búsqueda de ellos y a marzo de 2017, debemos destacar la adquisición de un terreno en la comuna de Ñuñoa de 2.099 m². Con esto se obtiene un valor de inventario de terrenos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) de MM\$112.337, los cuales son equivalentes en proporción de Moller a MM\$81.931. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

Respecto a nuestro inventario total de terrenos, 7 de ellos se encuentran en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Los Castaños III en Vitacura; Rojas Magallanes y Walker Martínez en La Florida; Portezuelo Fase IV en Colina y Barrio Las Pataguas en Chillán. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Isabel La Católica (Las Condes), Los Castaños II (Vitacura), Barrio Don Baltazar (Rancagua) y Obispo Salas (Concepción). Los proyectos descritos anteriormente, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 5.437, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$40.924 (MUF 1.546).

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$50.286 superior en MM\$27.126 con respecto al año anterior, es decir, un 117%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$32.923 superior en MM\$13.156 con respecto al año anterior, es decir, un 67%, lo cual es reflejo de la concentración de escrituración del trimestre anterior y la continuación de este proceso en el presente trimestre. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de marzo de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31/03/2017	Promesas al 31/03/2017	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	1	1	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	4	12	33%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	2	4	50%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	25	47	53%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	2	2	100%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	2	3	67%
Charles Hamilton (Las Condes)	1	1	100%
El Marqués II (San Miguel)	60	67	90%
Los Castaños I (Vitacura)	22	33	67%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	28	33	85%
Víctor Rae (Las Condes)	19	24	79%
Portezuelo II (Colina)	17	23	74%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	12	31	39%
Lantaño VI (Chillán)	1	1	100%
Lantaño VII (Chillán)	27	48	56%
Total	223	330	68%

Con respecto al Margen Bruto del Segmento Inmobiliario, éste se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.
2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las filiales inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.
3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.

El margen bruto gestionado por Moller, es decir, propios más control conjunto, ascienden a MM\$9.826 superior en MM\$5.960 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 154% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$6.751 superior en MM\$3.507 con respecto al año anterior, es decir, un 108% superior.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente año son: Magnolio, Mañío, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$3.201 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 20% respecto de los ingresos gestionados. Dicho margen para los negocios en control conjunto es de 18% y 24% para los negocios de desarrollo propio (que consolidan).

Respecto a los Gastos de Administración, éstos se han mantenido constantes a igual periodo del año anterior.

En consecuencia, la Ganancia Neta, para el primer trimestre del año 2017, de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$2.952, superior en 269% con respecto al mismo periodo del año anterior, producto del proceso de escrituración iniciado en el último trimestre del año 2016.

Segmento Construcción a Terceros (Actividad de construcción por mandato de terceros)

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM\$ 68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$24.327 IVA incluido equivalente al 30% del contrato.

Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM\$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$14.303 IVA incluido equivalente al 25% del contrato.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a marzo de 2017 en MM\$118.613 (MUF 4.481), un 461% superior a igual periodo del año anterior, con una base de referencia baja, debido al término de obras a fines del año 2015 e inicio del año 2016.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-232, es decir, un 29% inferior, producto del término del proyecto Centro Referencial de Salud de Puente Alto y la fase inicial de los proyectos Angol y Padre Las Casas, asociada a las actividades de movimiento de tierra.

El resultado neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$162.

Utilidad Neta Consolidada

En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a marzo de 2017 asciende a MM\$2.704, superior en MM\$1.882 comparado con igual periodo del año anterior, es decir, un 229% superior.

Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$13 al 31 de marzo de 2017 versus \$4 a marzo de 2016.

b) Análisis del Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado

i. Activos

	31.03.2017	31.12.2016	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Activos corrientes	92.286.454	134.248.689	(41.962.235)	-31%
Activos no corrientes	92.277.263	85.036.967	7.240.296	9%
TOTAL ACTIVOS	184.563.717	219.285.656	(34.721.939)	-15,8%

Los activos totales de la compañía presentan una disminución de MM\$34.722 respecto al 31 de diciembre de 2016, lo que equivale a una variación negativa de 15,8%. Sus principales variaciones fueron:

- ♦ Una disminución de MM\$27.463 en Efectivo y equivalentes al efectivo producto del uso en el pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.
- ♦ Una disminución de MM\$12.370 en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, debido al cobro de los clientes de deudores inmobiliarios asociados a la escrituración.
- ♦ Un aumento de MM\$1.969 en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, debido a aportes a inmobiliarias en control conjunto, asociado al desarrollo de los proyectos.
- ♦ Un aumento de MM\$2.112 en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, producto del patrimonio positivo de las empresas en control conjunto que han escriturado durante este periodo.

ii. Stock de Inmuebles

El Stock (*) de inmuebles del Segmento Inmobiliario es el siguiente:

Inmueble proyectos propios	Mar-2017				Mar-2016			
	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses	Stock disponible (1)	Unidades stock disponible	Stock potencial próximos 12 meses (2)	Unidades stock potencial próximos 12 meses
	M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	8.895.597	124	53.357.978	445	2.595.534	29	48.844.064	432
Departamentos	54.181.913	169	-	-	6.672.544	17	198.321.050	612
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	63.077.510	293	53.357.978	445	9.268.078	46	247.165.114	1.044

(*) La información de stock incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%, que equivalen a MM\$56.291 en stock disponible y MM\$16.309 en stock potencial próximos 12 meses.

(1) **Stock disponible:** Se define como aquellos inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del periodo, expresados en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

(2) **Stock potencial:** Se define como aquellos inmuebles cuya construcción será terminada y estarán disponibles para ser escriturados en los próximos doce meses, expresados en su valor comercial incluyendo los inmuebles promesados y excluyendo el stock disponible.

El stock disponible al 31 de marzo de 2017 cuenta con tres proyectos de casas/sitios y 8 proyectos de departamentos. Los proyectos de casas son Nogales del Golf (Lo Barnechea), Portezuelo II (Colina) y Parque Lantaño VII (Chillán), los proyectos de departamentos son Charles Hamilton (Las Condes), Mañío (Parque San Damián), San Damián de Vitacura (Parque San Damián), Alerce (Parque San Damián), Los Castaños I (Vitacura), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Víctor Rae (Las Condes) y El Marqués II (San Miguel). Todos los proyectos mencionados en etapa de escrituración.

Debido a la materialización de escrituración en el actual período, el stock potencial para los próximos 12 meses, es decir, inmuebles que estarán disponibles para ser escriturados en dicho periodo, alcanza MM\$53.358 (MUF 2.016). Cabe señalar, que de este stock potencial, el 39% ya se encuentra prometado, asegurando así los ingresos para los próximos meses.

El stock potencial de proyectos iniciados con escrituración sobre doce meses es de MUF 2.767, de los cuales están prometados el 8%. Las compras de terrenos realizados en el presente ejercicio, una vez iniciados los proyectos inmobiliarios, impactarán positivamente en este stock.

El stock potencial total (stock disponible + stock disponible próximos 12 meses + stock disponible superior a 12 meses) alcanza MUF 7.166, 34,6% inferior a igual periodo del año anterior (MUF 10.968). Este stock total incorpora los proyectos propios más los gestionados en control conjunto.

A la fecha del presente ejercicio se han escriturado, respecto de lo prometado al cierre de marzo de 2017, los siguientes proyectos:

	Escrituras al 31/03/2017	Promesas al 31/03/2017	%
Magnolio (Parque San Damián Vitacura)	1	1	100%
Alerce (Parque San Damián Vitacura)	4	12	33%
San Damián (Parque San Damián Vitacura)	2	4	50%
Mañío (Parque San Damián Vitacura)	25	47	53%
Parque Santa María Departamentos (Vitacura)	2	2	100%
Nogales del Golf Casas y Sitios (Lo Barnechea)	2	3	67%
Charles Hamilton (Las Condes)	1	1	100%
El Marqués II (San Miguel)	60	67	90%
Los Castaños I (Vitacura)	22	33	67%
Martín Alonso Pinzón (Las Condes)	28	33	85%
Víctor Rae (Las Condes)	19	24	79%
Portezuelo II (Colina)	17	23	74%
Portezuelo II - Addendum (Colina)	12	31	39%
Lantaño VI (Chillán)	1	1	100%
Lantaño VII (Chillán)	27	48	56%
Total	223	330	68%

iii. Permisos Edificación

Se cuenta con 7 proyectos en etapa de aprobación de Permiso de Edificación: Mirador Los Trapenses Etapa II y Proyecto Nogales en Lo Barnechea; Los Castaños III en Vitacura; Rojas Magallanes y Walker Martínez en La Florida; Portezuelo Fase IV en Colina y Barrio Las Pataguas en Chillán. Lo anterior se adiciona a los permisos ya obtenidos en los proyectos Mirador Los Trapenses Etapa I (Lo Barnechea), Pocuro (Providencia), Holanda (Providencia), El Vergel (Providencia), Isabel La Católica (Las Condes), Los Castaños II (Vitacura), Barrio Don Baltazar (Rancagua) y Obispo Salas (Concepción). Entre el cierre del 31 de diciembre de 2016 y el 31 de marzo de 2017 no se obtuvieron nuevos permisos de edificación adicionales.

iv. Terrenos

El monto activado de terrenos propios asciende a MM\$50.477, los que se presentan a valor histórico de compra, sin retasaciones. Estos terrenos están situados en Santiago y regiones.

Al 31 de marzo de 2017 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	1.092.013	38.924.044	40.016.057
Viviendas económicas	-	10.460.775	10.460.775
Total	1.092.013	49.384.819	50.476.832

En cuanto a la compra de terrenos, continuamos activamente en la búsqueda de ellos y a marzo de 2017, debemos destacar la adquisición de un terreno en la comuna de Ñuñoa de 2.099 m².

Adicionalmente, existe un banco de terrenos en los proyectos de negocio conjunto.

Al 31 de marzo de 2017 (M\$)			
	Terrenos propiedades de Inversión	Terrenos en Inventario Corriente y no Corriente	Total Terrenos
Segmento medio-alto	-	45.237.012	45.237.012
Viviendas económicas	-	16.623.144	16.623.144
Total	-	61.860.156	61.860.156

El valor de los terrenos en inventario total gestionados por Moller (propios más control conjunto) ascienden a MM\$112.337 y equivalentes en su proporción en Moller de MM\$81.931. Este inventario de terrenos asegura el continuo desarrollo en el tiempo de esta línea de negocios.

v. Backlog de Construcción de Obras Inmobiliarias

El backlog de construcción de obras inmobiliarias al 31 de marzo de 2017, es inferior en un 6,3% a igual periodo del año anterior, debido principalmente al avance de proyectos inmobiliarios que en el mismo periodo del año anterior estaban en etapas finales de construcción y hoy están escriturándose o próximos a escriturar: Parque Santa María departamentos (Vitacura), Alerce

(Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Mañío (Parque San Damián, Vitacura), Los Castaños (Vitacura), Víctor Rae (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Nogales del Golf (Casas, Lo Barnechea), Marqués II (San Miguel), Portezuelo II (Colina), Lantaño Etapa VII (Chillán) y Los Almendros Etapa I (Buin).

Backlog inmobiliario (saldo por ejecutar de obras ya iniciadas)	A mar-17	A mar-16
	M\$	M\$
Casas	13.178.847	24.250.192
Departamentos	27.744.756	19.425.296
Oficinas	-	-
Otros	-	-
Total	40.923.602	43.675.488

Saldo incluye el total de los proyectos con acuerdos de actuación conjunta.

De acuerdo a los terrenos para proyectos inmobiliarios descritos en el punto iii y iv, una vez iniciados, aumentarán el backlog de construcción inmobiliaria en MUF 5.437, el cual se sitúa al cierre de este ejercicio en MM\$40.924 (MUF 1.546).

vi. Pasivos y Patrimonio

	31.03.2017	31.12.2016	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	68.595.894	106.077.360	(37.481.466)	-35%
Total Pasivos no corrientes	41.514.982	41.459.779	55.203	0%
TOTAL PASIVOS	110.110.876	147.537.139	(37.426.263)	-25,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	74.450.023	71.745.819	2.704.204	4%
Participaciones no controladoras	2.818	2.698	120	4%
TOTAL PATRIMONIO	74.452.841	71.748.517	2.704.324	3,8%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	184.563.717	219.285.656	(34.721.939)	-15,8%

Los pasivos totales presentan una disminución de MM\$37.426, un 25,4% menor respecto al 31 de diciembre de 2016. Sus principales variaciones se explican a continuación:

- ◆ Una disminución de otros pasivos financieros por MM\$24.721, producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.
- ◆ Una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$8.136 producto de la disminución de las obras en construcción a terceros.
- ◆ Una disminución de otros pasivos no financieros por MM\$3.854, producto de la materialización del resultado no realizado asociado a la escrituración de las empresas en control conjunto.

La variación del Patrimonio entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de marzo de 2017 aumentó de MM\$71.749 a MM\$74.453 respectivamente, explicado por la utilidad del periodo de MM\$2.704.

c) Análisis del Estado de Resultados Integrales por Función Consolidados

	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2016 31.03.2016	Variac. mar. 2017 mar. 2016	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	22.575.610	23.654.304	(1.078.694)	-4,6%
Costo de ventas	(18.952.795)	(20.576.761)	1.623.966	7,9%
Ganancia bruta	3.622.815	3.077.543	545.272	17,7%
<i>Margen (%)</i>	<i>16,0%</i>	<i>13,0%</i>		
Gasto de administración	(2.486.022)	(2.447.752)	(38.270)	-1,6%
Resultado operacional	1.136.793	629.791	507.002	80,5%
Otras ganancias (pérdidas)	3.088	471	2.617	555,6%
Ingresos financieros	493.491	387.636	105.855	27,3%
Costos financieros	(96.700)	(39.473)	(57.227)	-145,0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y <u>negocios conjuntos</u> contabilizados utilizando el método de la participación (*)	1.541.427	(61.317)	1.602.744	2613,9%
Diferencias de cambio	6.737	8.824	(2.087)	-23,7%
Resultados por unidades de reajuste	(119.464)	147.565	(267.029)	-181,0%
Resultado no operacional	1.828.579	443.706	1.384.873	312,1%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	2.965.372	1.073.497	1.891.875	176,2%
Gasto por impuestos a las ganancias	(261.048)	(251.247)	(9.801)	-3,9%
Ganancia (pérdida)	2.704.324	822.250	1.882.074	228,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.704.204	822.063	1.882.141	229,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	120	187	(67)	-35,8%
Ganancia (pérdida) \$ por acción	13	4	9	229,0%
EBITDA	1.278.633	812.717	465.916	57,3%
<i>Margen EBITDA</i>	<i>5,7%</i>	<i>3,4%</i>		

(*) Incorpora consorcios hospitalarios y sociedades inmobiliarias en control conjunto.

- i. Los ingresos consolidados a marzo de 2017 disminuyeron en un 4,6% respecto a marzo de 2016, debido principalmente a:
- ♦ La disminución de ingresos en el Segmento Inmobiliario de MM\$-1.383, producto del término de la construcción de los proyectos inmobiliarios en control conjunto que a marzo de 2016 estaban en plena etapa de construcción.

- ◆ Compensado por, el aumento de los ingresos del Segmento Construcción a Terceros de MM\$305, 4,1% producto del avance en la construcción de las obras hospitalarias Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas iniciadas en diciembre de 2016.
- ii. La Ganancia Bruta aumentó en MM\$545 comparada con igual periodo del año anterior, alcanzando los MM\$3.623, explicado por:
 - ◆ El aumento del margen en el Segmento Inmobiliario en MM\$954, equivalente a 37% explicado principalmente por la mayor escrituración en este periodo.
 - ◆ La disminución del Margen Bruto en el Segmento Construcción a Terceros en MM\$-232, es decir, un 29% inferior, producto del término del proyecto Centro Referencial de Salud de Puente Alto.
- iii. Producto de la mejora del margen del Segmento inmobiliario, el margen porcentual se sitúa en 16% respecto de los ingresos consolidados.
- iv. Los Gastos de Administración se mantuvieron en línea respecto a marzo de 2016.
- v. En consecuencia, el Resultado Operacional acumulado a marzo de 2017 ascendió a MM\$1.137, cifra superior en MM\$507 respecto al mismo periodo del año anterior. En este resultado, no se incorpora la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto [Magnolio (Parque San Damián Vitacura), Mañío (Parque San Damián, Vitacura), Alerce (Parque San Damián, Vitacura), San Damián de Vitacura (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Martin Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina)] con un margen de MM\$3.201 que se reflejan en la línea “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”.
- vi. El Resultado en “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos” muestra una utilidad de MM\$1.541, en contraste con la pérdida del año anterior de MM\$-61, es decir, una mejora de MM\$1.603 con respecto a igual periodo del año anterior. Esta variación positiva, está explicada principalmente por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de MM\$3.201, y los gastos asociados a los proyectos inmobiliarios en control conjunto (publicidad, comisiones, gastos financieros, entre otros) que aún no están en etapa de escrituración.
- vii. En consecuencia, la utilidad neta de la compañía a marzo de 2017 asciende a MM\$2.704, superior en MM\$1.882 comparado con igual periodo del año anterior. Cabe destacar que la utilidad por acción es de \$13 al 31 de marzo de 2017 versus \$4 a la misma fecha del año 2016.

d) Análisis de Ventas (Escrituración)

El desarrollo del Segmento Inmobiliario se realiza a través de dos fuentes. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Moller, tanto en lo inmobiliario como su construcción, los cuales se reflejan en nuestros estados financieros consolidados.

La segunda fuente es a través de sociedades inmobiliarias en la cual Moller tiene una participación del 51%. Estas sociedades son clasificadas como de control conjunto, razón por la cual no se consolida su operación, y se refleja en el estado de resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos". Cabe destacar que Moller realiza para estas sociedades la gestión inmobiliaria completa, que implica la administración y gestión de los proyectos; como también la construcción de todos los proyectos de estas sociedades.

i. Ventas (escrituras) Inmobiliarias propias (no incorpora proyectos en control conjunto)

Ventas de Inmuebles* (1)	A mar-2017		A mar-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	2.219.121	30	5.176.300	29
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.150.816	28	1.173.464	25
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	1.068.305	2	4.002.836	4
Departamentos	7.565.700	21	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	234.813	1	-	-
9001+ UF	7.330.887	20	-	-
Otros (2)	6.578	1	5.510	2
[0 - 1000]UF	6.578	1	5.510	2
1001 + UF	-	-	-	-
Total	9.791.399	52	5.181.810	31

(*) Las ventas (escrituras) informadas no incluyen la escrituración de proyectos inmobiliarios en control conjunto.

(1) Unidades vendidas: Se definen como aquellos inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

(2) En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas.

A marzo de 2017, en ventas de inmuebles casas, se ha escriturado un monto menor en 57% comparado el año anterior, producto principalmente por la escrituración a marzo de 2016 de 4 unidades del proyecto Parque Santa María casas (Vitacura) cuyo valor promedio de venta es de 45.000 UF.

Para el caso de departamentos, se escrituraron 21 unidades en total, del Proyecto Parque Santa María departamentos (2 unidades) y Victor Rae (19 unidades).

ii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias en control conjunto

A continuación se muestra la escrituración de bienes inmuebles en proyectos en control conjunto, que no son reflejados en Ingresos de actividades ordinarias de los Estados Financieros Consolidados, correspondientes al proyecto de casas Portezuelo de Colina Etapa II (año 2017, inicio de escrituración en mayo 2016) y, en el caso de departamentos a los proyectos Magnolio, (año 2016 y 2017, inicio de escrituración en noviembre 2015), Charles Hamilton (año 2016 y 2017, inicio de escrituración en diciembre 2015), Alerce y San Damián de Vitacura (año 2017, inicio de escrituración en septiembre 2016), Los Castaños I (año 2017, inicio de escrituración en noviembre 2016), Martín Alonso Pinzón (año 2017, inicio de escrituración en diciembre 2016), Marqués II (año 2017, inicio de escrituración en diciembre 2016), Mañío (año 2017, inicio de escrituración febrero 2017).

Ventas de Inmuebles (3)	A mar-2017		A mar-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	1.638.657	29	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	511.648	10	-	-
[2001- 4000]UF	1.127.009	19	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Departamentos	33.808.649	143	6.925.893	21
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	776.873	8	-	-
[4001- 6000]UF	3.924.617	31	-	-
[6001- 9000]UF	8.777.191	44	2.402.786	11
9001+ UF	20.329.967	60	4.523.107	10
Otros	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
1001 + UF	-	-	-	-
Total	35.447.305	172	6.925.893	21

(3) Corresponde a ventas de proyectos inmobiliarios en control conjunto que no consolidan en MPC S.A.

iii. Ventas (escrituras) Inmobiliarias totales (propias más sociedades en control conjunto)

Ventas de Inmuebles (4)	A mar-2017		A mar-2016	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
Casas	3.857.778	59	5.176.300	29
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	1.662.464	38	1.173.464	25
[2001- 4000]UF	1.127.009	19	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	1.068.305	2	4.002.836	4
Departamentos	41.374.348	164	6.925.893	21
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	776.873	8	-	-
[4001- 6000]UF	3.924.617	31	-	-
[6001- 9000]UF	9.012.003	45	2.402.786	11
9001+ UF	27.660.854	80	4.523.107	10
Oficinas	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Otros (2)	6.578	1	5.510	2
[0 - 1000]UF	6.578	1	5.510	2
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
Total	45.238.704	224	12.107.703	52

(4) Corresponde a ventas propias más sociedades en control conjunto.

iv. Desistimientos de Promesas Inmobiliarias totales (propias + sociedades en control conjunto)

El detalle de los inmuebles prometados y reciliados (*) es el siguiente:

Inmuebles Prometados y resciliados	a mar-17						a mar-16					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$		M\$		M\$		M\$	
Casas	2.429.277	50	(864.441)	36%	(3)	6%	3.924.307	55	(283.623)	7%	(6)	11%
Departamentos	12.509.947	44	(3.768.127)	30%	(11)	25%	10.957.868	38	(330.394)	3%	(1)	3%
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	9.265	2	-	0%	-	0%	16.649	6	-	0%	-	0%
Total	14.948.489	96	(4.632.568)	31,0%	(14)	14,6%	14.898.823	99	(614.017)	4,1%	(7)	7,1%

(*) La información de los inmuebles prometados y reciliados incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%.

El cuadro anterior muestra los niveles de desistimiento tanto en cantidad como en monto, los cuales se calculan sobre la base de reciliaciones ejecutadas en el período de análisis con respecto a promesas del período en cuestión. Dichos indicadores, en períodos de alta concentración de escrituración, en los cuales se ejecutan las reciliaciones, principalmente por falta de financiamiento, no son representativos de los niveles globales de desistimiento para los proyectos.

En consecuencia, y con el objeto de mostrar el real nivel de desistimiento y hacerlo representativo con bases de comparación homogéneas, se adjunta el siguiente cuadro. Éste considera todas las promesas y sus respectivos desistimientos en la vida útil de cada proyecto, con lo cual el indicador de desistimiento está en torno al 5%, nivel que está en línea con las cifras históricas de la compañía para este indicador.

Inmuebles Prometados y resciliados	a mar-17					
	Monto prometado	Unidades prometadas	Monto prometado desistido	Unidades prometadas y desistidas	Monto prometado	Unidades prometadas y desistidas
	M\$		M\$		M\$	
Casas	65.601.650	411	(4.551.109)	6,9%	(24)	5,8%
Departamentos	217.552.338	651	(11.869.409)	5,5%	(29)	4,5%
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	283.153.988	1.062	(16.420.518)	5,8%	(53)	5,0%

(*) La información de los inmuebles prometados y reciliados incluye los proyectos inmobiliarios en control conjunto en un 100%.

v. Promesas Totales (Desarrollo Propio + Sociedades en control conjunto)

El detalle de promesas comparadas por sociedad, se refiere a las firmadas en los ejercicios respectivos (no se presenta el stock total de promesas), es el siguiente:

	Segmento	Promesas M\$			Promesas Promedio M\$			Unidades		
		01-01-2017	01-01-2016	% Var	01-01-2017	01-01-2016	% Var	01-01-2017	01-01-2016	% Var
		30-03-2017	31-03-2016		30-03-2017	31-03-2016		30-03-2017	31-03-2016	
MPC S.A.	Medio-Alto	2.146.217	1.622.416	32,3%	306.602	405.604	-24,4%	7	4	75,0%
Inmovet	Viviendas Económicas	1.076.164	362.140	197,2%	53.808	40.238	33,7%	20	9	122,2%
Inmobiliaria Escandinavia	Medio-Alto	0	374.972	-100,0%	0	374.972	-100,0%	0	1	-100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	5.357.126	3.069.347	74,5%	232.919	341.039	-31,7%	23	9	155,6%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	261.560	1.996.039	-86,9%	261.560	332.673	-21,4%	1	6	-83,3%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	-741.214	723.460	-202,5%	741.214	723.460	2,5%	-1	1	-200,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	754.900	927.066	-18,6%	83.878	77.255	8,6%	9	12	-25,0%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	1.123.363	1.587.802	-29,3%	56.168	58.807	-4,5%	20	27	-25,9%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	235.097	2.391.051	-90,2%	235.097	298.881	-21,3%	1	8	-87,5%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	93.442	1.213.863	-92,3%	0	134.874	-100,0%	0	9	-100,0%
Otros		9.265	16.649	-44,3%	4.633	2.775	67,0%	2	6	-66,7%
Total Inmobiliarias		10.315.921	14.284.806	-27,8%				82	159	-48,4%

*Inmobiliarias en control conjunto (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BTG Pactual S.A. Administradora Gral. de Fondos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

A continuación se muestra el stock total de promesas firmadas de los proyectos actualmente en venta pendientes de escriturar, vigentes al periodo de análisis respectivo:

	Segmento	Promesas UF			Precio Promedio UF			Unidades		
		30-03-2017	31-03-2016	% Var	30-03-2017	31-03-2016	% Var	30-03-2017	31-03-2016	% Var
		30-03-2017	31-03-2016		30-03-2017	31-03-2016		30-03-2017	31-03-2016	
MPC S.A.	Medio-Alto	789.984	2.431.011	-67,5%	20.256	22.100	-8,3%	39	110	-64,5%
Inmovet	Viviendas Económicas	97.129	43.122	125,2%	2.067	1.487	39,0%	47	29	62,1%
Inmobiliaria Escandinavia	Medio-Alto	0	561.289	-100,0%	0	12.757	-100,0%	0	44	-100,0%
Inmobiliaria Parque San Damián*	Medio-Alto	347.083	1.474.432	-76,5%	10.846	14.744	-26,4%	32	100	-68,0%
Inmobiliaria Los Castaños*	Medio-Alto	216.536	769.474	-71,9%	14.436	12.614	14,4%	15	61	-75,4%
Inmobiliaria Estoril*	Medio-Alto	0	78.854	-100,0%	0	26.285	-100,0%	0	3	-100,0%
Inmobiliaria Barrio Sur*	Viviendas Económicas	179.067	75.236	138,0%	3.035	2.894	4,9%	59	26	126,9%
Inmobiliaria Barrio Norte*	Viviendas Económicas	53.209	240.001	-77,8%	2.047	2.202	-7,1%	26	109	-76,1%
Inmobiliaria El Navegante*	Medio-Alto	60.150	341.299	-82,4%	12.030	12.189	-1,3%	5	28	-82,1%
Inmobiliaria El Marqués*	Medio-Alto	36.789	390.808	-90,6%	5.256	5.075	3,5%	7	77	-90,9%
Otros		6.000	1.750	242,9%	667	36	1766,7%	9	49	-81,6%
Total Inmobiliarias		1.785.947	6.407.276	-72,1%				239	636	-62,4%

*Inmobiliarias en control conjunto (51 % Moller & Pérez Cotapos S.A., 49% BTG Pactual S.A. Administradora Gral. de Fondos). Los valores informados corresponden al 100% de unidades y montos promesados.

Del total de promesas de UF 1.785.947 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), UF 1.566.614 son de proyectos a escriturar en los próximos 12 meses, es decir, el 88% de las promesas estarán disponibles a escriturar en dicho período.

vi. Indicadores de Ventas (escrituras de proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

La fórmula aplicada para el cálculo de los meses para agotar stock es la siguiente:

$\text{Stock disponible (Unidades en etapa de escrituración)} / \text{Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades escrituradas)}$

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-17	Meses para agotar stock mar-16
Casas	6,3	3,1
Departamentos	3,1	2,3
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	124	29	328%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	19,7	9,3	111%
Meses para agotar stock	6,3	3,1	103%

Departamentos (Unidades)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	169	17	894%
Promedio mensual ventas último trimestre (escrituras)	54,7	7,3	645%
Meses para agotar stock	3,1	2,3	33%

El aumento del indicador, meses para agotar stock de casas y departamentos, a marzo de 2017 se debe principalmente al aumento del stock disponible de proyectos en etapa de escrituración.

La fórmula aplicada para el cálculo de la velocidad de ventas es la siguiente:

$\text{Ventas último trimestre M\$ (escrituras)} / \text{Stock disponible (en etapa de escrituración) M\$}$

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas mar-17	Velocidad de Ventas mar-16
Casas	0,4	1,8
Departamentos	0,8	1,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	8.895.597	2.595.534	243%
Venta último trimestre (escrituras)	3.865.631	4.679.877	-17%
Velocidad de ventas	0,4	1,8	-76%

Departamentos (M\$)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	54.181.913	6.672.544	712%
Venta último trimestre (escrituras)	41.515.830	7.461.050	456%
Velocidad de ventas	0,8	1,1	-31%

La menor velocidad de ventas (escrituras) de casas y departamentos se debe principalmente al aumento del stock disponible para escriturar, mencionado anteriormente.

vii. Indicadores de promesas (proyectos inmobiliarios propios + sociedades en control conjunto)

Los indicadores anteriores, que se establecen sobre la base de stock disponible para escriturar y ventas (escrituras), no muestran el real comportamiento de este sector. Al hacer el mismo cálculo tomando como base el stock disponible para promesar y promesas protocolizadas, tenemos como resultado lo siguiente:

Stock disponible para promesar (Unidades) / Ventas promedio mensual último trimestre (Unidades promesadas)

Meses para agotar stock	Meses para agotar stock mar-17	Meses para agotar stock mar-16
Casas	22,7	13,7
Casas segmento medio - alto	NA	108,0
Casas viviendas económicas	21,3	11,7
Departamentos	23,8	20,8
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (Unidades)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	371	223	66%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,3	16,3	0%
Meses para agotar stock	22,7	13,7	66%

Casas segmento medio - alto (Unidades)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	23	36	-36%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	0,0	0,3	-100%
Meses para agotar stock	NA	108,0	NA

Casas viviendas económicas (Unidades)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	348	187	86%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	16,3	16,0	2%
Meses para agotar stock	21,3	11,7	82%

Departamentos (Unidades)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	341	256	33%
Promedio mensual ventas último trimestre (promesas)	14,3	12,3	16%
Meses para agotar stock	23,8	20,8	15%

En el primer trimestre de 2017 no hubo ventas de casas en el segmento medio-alto. Por otro lado, el aumento de los meses para agotar stock de casas en el segmento de viviendas económicas se debe principalmente al inicio de promesas de los proyectos Los Almendros I y II (148 unidades, Buin) y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo II y III (230 unidades, Colina), Lantaño VI y VII (131 unidades, Chillán) y Las Vizcachas de San Esteban (63 unidades, Los Andes).

En el caso de departamentos el indicador aumenta principalmente por el inicio de promesas de venta de los proyectos Holanda (61 unidades, Providencia), Pocuro (40 unidades, Providencia), El Vergel (48 unidades, Providencia), Los Castaños II (68 unidades, Vitacura) e Isabel La Católica (34 unidades, Las Condes), por lo que, este indicador se debería acercar al periodo promedio de construcción de estas nuevas obras, que en promedio es de 20 meses.

Ventas último trimestre M\$ (promesas)/ Stock disponible para promesar M\$

Velocidad de Ventas	Velocidad de Ventas mar-17	Velocidad de Ventas mar-16
Casas	0,1	0,1
Casas segmento medio - alto	NA	0,0
Casas viviendas económicas	0,1	0,2
Departamentos	0,1	0,1
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Casas (M\$)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	36.491.273	37.233.187	-2%
Venta último trimestre (promesas)	2.954.427	3.640.684	-19%
Velocidad de ventas	0,1	0,1	-17%

Casas segmento medio - alto (M\$)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	15.108.733	23.017.374	-34%
Ventas último trimestre (promesas)	0	763.675	-100%
Velocidad de ventas	NA	0,0	NA

Casas viviendas económicas (M\$)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	21.382.540	14.215.813	50%
Ventas último trimestre (promesas)	2.954.427	2.877.009	3%
Velocidad de ventas	0,1	0,2	-32%

Departamentos (M\$)	Mar-17	Mar-16	Var. %
Stock disponible	104.198.388	80.541.588	29%
Venta último trimestre (promesas)	11.862.418	10.627.474	12%
Velocidad de ventas	0,1	0,1	-14%

En el primer trimestre de 2017 no hubo ventas de casas en el segmento medio-alto. Por otro lado, la velocidad de venta de casas del segmento viviendas económicas disminuye por el aumento del stock disponible debido al inicio de promesas del proyecto Los Almendros I y II (Buin) con 98 unidades disponibles al cierre del ejercicio y nuevas etapas de los proyectos Portezuelo (Colina) con 60 unidades, Lantaño VII (Chillán), con 43 unidades y Las Vizcachas de San Esteban (Los Andes) con 46 unidades.

La velocidad de venta (promesas) para departamentos se mantiene en línea con respecto al mismo periodo del año anterior.

e) Backlog de proyectos de Construcción Terceros

A continuación se indica el backlog de proyectos de construcción del segmento Construcción a Terceros:

Áreas de negocio	Mar-17			Mar-16
	Terminados dentro de 12 meses [M\$]	Terminados en plazo superior a 12 meses [M\$]	Total [M\$]	Total [M\$]
Montaje Industrial	-	-	-	-
Edificación y Obras civiles*	2.866.153	115.747.045	118.613.198	21.142.013
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
Total	2.866.153	115.747.045	118.613.198	21.142.013

*Incluye consorcios en proporción a participación

El 21 de diciembre se adjudicó el Hospital de Angol, por parte del Servicio de Salud Araucanía Norte por MUF 2.616 valor neto. Adicionalmente tomó razón por parte de la Contraloría General de la República de dicha adjudicación el día 6 de octubre del presente año.

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM\$68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno.

El día 7 de octubre se adjudicó el Hospital Padre Las Casas por parte Servicio de Salud Araucanía Sur, por MUF 1.845, y tomó razón la Contraloría General de la República el 4 de noviembre del presente año.

Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM\$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno.

Producto de las adjudicaciones que tomó razón la Contraloría General de la República, (octubre y noviembre del presente año), el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a marzo de 2017 en MM\$118.613 (MUF 4.481), un 461% superior a igual periodo del año anterior, con una base de referencia baja, debido al término de obras a fines del año 2015 e inicio del año 2016.

Cabe destacar que se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, a la fecha se estudian obras hospitalarias por un monto de MUF 12.927.

El backlog de este segmento al 31 de marzo de 2017, cuenta con los proyectos Hospital Penco-Lirquén, Oficinas Fondo Independencia, Hospital de Angol y Hospital Padre Las Casas.

f) Análisis del Estados de flujos de efectivo Consolidado

	01.01.2017 31.03.2017 M\$	01.01.2016 31.03.2016 M\$	Variac. mar. 2017 mar. 2016 M\$	% Variación
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(483.703)	(4.357.685)	3.873.982	88,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(2.691.845)	2.493.291	(5.185.136)	-208,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(24.287.748)	3.751.927	(28.039.675)	-747,3%
Cambio neto en flujo de efectivo	(27.463.296)	1.887.533	(29.350.829)	-1555,0%
Efectivo y efectivo equivalente inicial	38.928.042	2.652.021	36.276.021	1367,9%
Efectivo y efectivo equivalente final	11.464.746	4.539.554	6.925.192	152,6%

El flujo por actividades de la operación acumulado a marzo de 2017 fue de MM\$484 como consecuencia de la entrada de disponible de los clientes inmobiliarios, compensado con los pagos realizados por compras de terreno y aumentos de inventario.

El flujo de actividades de inversión presenta a marzo de 2017 un monto de MM\$-2.692 como consecuencia de préstamos a entidades relacionadas, asociado a los proyectos inmobiliarios en control conjunto.

El flujo de actividades de financiamiento presenta un monto de MM\$-24.288 producto de pago de préstamos con vencimiento en el periodo enero-marzo de 2017.

g) Principales Indicadores Financieros

LIQUIDEZ	FÓRMULA	31-03-2017	31-12-2016	% Var.	31-03-2016
Capital de Trabajo (M\$)	Activo Corriente - Pasivo Corriente	23.690.560	28.171.329	-15,9%	20.759.734
Liquidez Corriente (Veces)	Activo Corriente / Pasivo Corriente	1,35	1,27	6,3%	1,20
Razón Ácida (Veces)	(Activo Corriente - Inventario Corriente) / Pasivo Corriente	0,90	0,95	-5,3%	0,55
ENDEUDAMIENTO					
Leverage (Veces)	(Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,48	2,06	-28,2%	1,85
Leverage ajustado (Veces)	(Pasivo Corriente-Disponible + Pasivo No Corriente) / Total Patrimonio	1,32	1,51	-12,6%	1,78
Leverage financiero (Veces)	Deuda financiera / Total Patrimonio	0,59	0,96	-38,5%	0,95
Porción Deuda Corto Plazo (%)	Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	62,30	71,90	-13,4%	83,06
Porción Deuda Largo Plazo (%)	Pasivo No Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo No Corriente)	37,70	28,10	34,2%	16,94
Cobertura de Gastos Financieros (Veces)	EBITDA/ Gasto Financiero	13,22	7,37	79,4%	20,59

El capital de trabajo disminuyó en 15,9% respecto del ejercicio anterior producto de la disminución de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y los inventarios corrientes.

El índice de liquidez corriente alcanzó en marzo de 2017 a 1,4 veces, aumentando en 6,3% respecto al ejercicio anterior.

El endeudamiento alcanzó al cierre de marzo de 2017 a 1,3 veces, menor en un 12,6% comparado con el ejercicio de 2016, producto del pago de deuda financiera, asociada al desarrollo inmobiliario principalmente.

La cobertura de los gastos financieros alcanzó a 13 veces al cierre de marzo de 2017, producto de la disminución de los gastos financieros asociados a menor deuda.

RENTABILIDAD Y UTILIDAD POR ACCIÓN	FÓRMULA	31-03-2017	31-12-2016	% Var.	31-03-2016
Rentabilidad de la Inversión (%)	Ganancia Controladora / Total Activo	1,47	4,78	-69,2%	0,43
Rentabilidad del Patrimonio (%)	Ganancia Controladora / Total Patrimonio	3,63	14,62	-75,2%	1,24
Utilidad sobre las Ventas (%)	Ganancia Controladora / Ventas del período	11,98	7,85	52,6%	3,48
Margen de Ganancia Bruta (%)	Ganancia Bruta / Ventas del período	16,05	10,04	59,9%	13,01
Rendimiento Activos Operacionales (%)	Resultado Operacional (1) / Activo Promedio (2)	1,51	3,49	-56,9%	0,65
Utilidad por Acción (\$)	Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas	13	51	-74,5%	4
EBITDA	(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario (3)* + Servicio Adm. obras Hosp. Pto. Montt y Talca **)	1.278.633	3.704.354	-65,5%	812.717

* Datos obtenidos de nota 10 inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación.

** Datos obtenidos de nota 23 Otras ganancias.

DETALLE CALCULO INDICADORES FINANCIEROS (M\$)	31-03-2017	31-12-2016	31-03-2016
Resultado Operacional (1)	1.136.793	2.975.949	629.791
(+) Ganancia Bruta	3.622.815	13.409.080	3.077.543
(-) Gastos de Administración	2.486.022	10.433.131	2.447.752
Activos Promedios (2)	75.407.156	85.168.932	96.645.912
(+) Inventarios, corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	31.921.185	49.171.291	65.659.917
(+) Inventarios, no corrientes 2017 y 2016 dividido en dos	40.251.950	31.148.946	24.650.660
(+) Propiedades, planta y equipo 2017 y 2016 dividido en dos	2.688.014	3.346.903	3.331.802
(+) Propiedad de inversión 2017 y 2016 dividido en dos	546.007	1.501.792	3.003.533
Utilidad Consorcio Hospitalario (3) *	(22.517)	45.582	8.415
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Pto. Montt S.A.	(26.395)	25.838	3.101
Participación resultado devengado Consorcio Hospital de Talca S.A.	3.878	19.744	5.314

La rentabilidad de la inversión alcanzó a un 1,5% al 31 de marzo de 2017, producto del aumento de la ganancia atribuible a la controladora respecto al cierre de marzo de 2016

El EBITDA a marzo de 2017 ascendió a MM\$1.279, un 57,3% superior al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la mayor escrituración inmobiliaria.

A continuación se detallan los indicadores de actividad:

ACTIVIDAD	FÓRMULA	31-03-2017	31-12-2016	% Var.	31-03-2016
Rotación de Inventario (Veces)	Costo Venta / Inventario	0,26	1,66	-84,3%	0,22
Permanencia de Inventario (días)	(Inventario / Costo de venta)* días periodo	341	217	57,1%	404
Rotación de Cuentas por Cobrar (Veces)	Venta del período / Deudores comerciales Corrientes	0,86	3,46	-75,1%	0,83
Período Promedio de Cobranza (días)	(Deudores comerciales Ctes. * días Período) / Venta del Período	105	104	1,0%	108

La rotación de inventarios a marzo de 2017 aumentó respecto a marzo de 2016, explicado principalmente por la disminución del inventario producto de la escrituración.

La rotación de cuentas por cobrar a marzo de 2017 aumentó respecto a marzo de 2016, explicado principalmente por la disminución de los deudores comerciales corrientes asociados a la escrituración.

El período promedio de cobranzas al cierre de marzo disminuyó con respecto a marzo de 2016, debido a la disminución de los deudores comerciales corrientes asociado al volumen de escrituración del último trimestre.

h) Análisis por Segmentos

Resultado por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	14.850.727	7.724.883	22.575.610	-	22.575.610
Ingresos ordinarios intersegmentos	6.612.005	-	6.612.005	(6.612.005)	-
Costo de ventas	(17.912.373)	(7.165.637)	(25.078.010)	6.125.215	(18.952.795)
Margen bruto	3.550.359	559.246	4.109.605	(486.790)	3.622.815
Gasto de administración	(2.122.793)	(363.229)	(2.486.022)	-	(2.486.022)
Otras ganancias (pérdidas)	3.088	-	3.088	-	3.088
Ingresos financieros	444.405	64.514	508.919	(15.428)	493.491
Costos financieros	(96.700)	-	(96.700)	-	(96.700)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.563.944	(22.517)	1.541.427	-	1.541.427
Resultados por unidades de reajuste	5.279	1.458	6.737	-	6.737
Diferencias de cambio	(83.685)	(35.779)	(119.464)	-	(119.464)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	3.263.897	203.693	3.467.590	(502.218)	2.965.372
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(311.649)	(41.469)	(353.118)	92.070	(261.048)
Ganancia (pérdida) neta	2.952.248	162.224	3.114.472	(410.148)	2.704.324

Balance por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	110.488.665	26.557.705	137.046.370	(44.759.916)	92.286.454
Activos no corrientes	83.275.405	11.147.537	94.422.942	(2.145.679)	92.277.263
Total Activos	193.764.070	37.705.242	231.469.312	(46.905.595)	184.563.717
Pasivos corrientes	93.256.342	13.833.538	107.089.880	(38.493.986)	68.595.894
Pasivos no corrientes	14.129.814	25.365.920	39.495.734	2.019.248	41.514.982
Total Pasivos	107.386.156	39.199.458	146.585.614	(36.474.738)	110.110.876

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2017	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(2.542.067)	2.058.364	(483.703)	-	(483.703)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(2.691.845)	-	(2.691.845)	-	(2.691.845)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	(24.287.748)	-	(24.287.748)	-	(24.287.748)

Resultado por Segmentos Marzo 2016	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	16.234.087	7.420.217	23.654.304	-	23.654.304
Ingresos ordinarios intersegmentos	6.001.884	-	6.001.884	(6.001.884)	-
Costo de ventas	(19.639.008)	(6.628.868)	(26.267.876)	5.691.115	(20.576.761)
Margen bruto	2.596.963	791.349	3.388.312	(310.769)	3.077.543
Gasto de administración	(2.057.380)	(390.372)	(2.447.752)	-	(2.447.752)
Otras ganancias (pérdidas)	471	-	471	-	471
Ingresos financieros	494.576	-	494.576	(106.940)	387.636
Costos financieros	(39.473)	-	(39.473)	-	(39.473)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(69.732)	8.415	(61.317)	-	(61.317)
Resultados por unidades de reajuste	6.763	2.061	8.824	-	8.824
Diferencias de cambio	114.865	32.700	147.565	-	147.565
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.047.053	444.153	1.491.206	(417.709)	1.073.497
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(247.256)	(96.471)	(343.727)	92.480	(251.247)
Ganancia (pérdida) neta	799.797	347.682	1.147.479	(325.229)	822.250

Balance por Segmentos Marzo 2016	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	304.537.192	29.912.422	334.449.614	(211.749.679)	122.699.935
Activos no corrientes	74.945.538	182.941	75.128.479	(8.835.522)	66.292.957
Total Activos	379.482.730	30.095.363	409.578.093	(220.585.201)	188.992.892
Pasivos corrientes	312.076.449	9.913.480	321.989.929	(220.049.728)	101.940.201
Pasivos no corrientes	10.355.386	1.567.203	11.922.589	8.871.221	20.793.810
Total Pasivos	322.431.835	11.480.683	333.912.518	(211.178.507)	122.734.011

Estado de Flujo por Segmentos Marzo 2016	Inmobiliario	Construcción a terceros	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo de actividades de operación	(6.801.282)	2.443.597	(4.357.685)	-	(4.357.685)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	2.493.291	-	2.493.291	-	2.493.291
Flujos de efectivo de actividades de financiación	3.751.927	-	3.751.927	-	3.751.927

Segmento Inmobiliario:

Los ingresos gestionados por Moller (desarrollo propio + control conjunto) ascienden a MM\$ 50.286 superior en MM\$27.126 con respecto al año anterior, es decir, un 117%. Estos ingresos en su proporción en Moller, equivalen a MM\$32.923 superior en MM\$13.156 con respecto al año anterior, es decir, un 67%. Cabe recordar que los ingresos de las sociedades en control conjunto se imputan en la línea del estado de resultados "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos", por lo que a nivel operacional estos ingresos no se ven reflejados.

En el periodo enero a marzo de 2017 se han escriturado los proyectos Alerce, Vitacura (4 de 12 unidades), San Damián de Vitacura (2 de 4 unidades), Nogales del Golf, Lo Barnechea (2 de 3 unidades), Parque Santa María departamentos, Vitacura (2 de 2 unidades), Magnolio, Vitacura (1 de 1 unidad), Mañío, Vitacura (25 de 47 unidades), Charles Hamilton, Las Condes (1 de 1 unidad), Los Castaños I, Vitacura (22 de 33 unidades), Martín Alonso Pinzón, Las Condes (28 de 33 unidades), Víctor Rae, Las Condes (19 de 24 unidades), El Marqués II, San Miguel (60 de 67 unidades), Lantaño VI, Chillán (1 de 1 unidad), Lantaño VII, Chillán (27 de 48 unidades) y Portezuelo II, Colina (29 de 54 unidades),

Con respecto al Margen Bruto del segmento Inmobiliario, éste se compone de tres conceptos:

1. Margen del negocio inmobiliario puro.
2. Margen del negocio de construcción inmobiliaria. Construcción que se ejecuta a las filiales inmobiliarias en control conjunto, con márgenes propios de la construcción y muy inferiores al margen inmobiliario puro.
3. Margen de la venta de terrenos realizados, también inferiores al margen inmobiliario puro.

El margen bruto gestionado por Moller, es decir, propios más control conjunto ascienden a MM\$9.826 superior en MM\$5.960 con respecto al mismo periodo del año anterior, es decir, un 154% superior. Este margen en su proporción en Moller, equivalen a MM\$6.751 superior en MM\$3.507 con respecto al año anterior, es decir un 108% superior.

Cabe recordar que la escrituración de las sociedades en control conjunto se refleja en la línea del Estado de Resultados de “Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos”. El margen de estos proyectos, que no están considerados a nivel de margen bruto de estados financieros consolidados, para el presente periodo son: Magnolio, Mañío, Alerce y San Damián (Parque San Damián, Vitacura), Charles Hamilton (Las Condes), Martín Alonso Pinzón (Las Condes), Los Castaños I (Vitacura), Marqués II (San Miguel) y Portezuelo II (Colina), asciende a MM\$3.201 en la proporción correspondiente al 51% de participación de Moller.

Del mismo modo el margen porcentual gestionado por Moller para este segmento se sitúa en 20% respecto de los ingresos gestionados. Dicho margen para los negocios en control conjunto es de 18% y 24% para los negocios de desarrollo propio (que consolidan).

Respecto a los Gastos de Administración, éstos se han mantenido en línea a igual periodo del año anterior.

En consecuencia, la Ganancia Neta de este Segmento Inmobiliario asciende a MM\$2.952, superior en 269% con respecto al mismo periodo del año anterior, producto del proceso de escrituración iniciado en el último trimestre del año 2016.

Segmento Construcción a Terceros

Con fecha 18 de noviembre de 2016 se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Norte por la construcción del Hospital de Angol por MM\$68.143 valor neto con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$24.327 IVA incluido equivalente al 30% del contrato.

Con fecha 22 de diciembre se firmó contrato con el Servicio de Salud Araucanía Sur por la construcción del Hospital Padre Las Casas, Temuco por MM\$ 48.076 valor neto, con un plazo contractual de 1.080 días corridos después de la fecha de entrega del terreno. Con fecha 31 de diciembre de 2016 se recibió anticipo, por parte del Servicio de Salud, de MM\$14.303 IVA incluido equivalente al 25% del contrato.

Producto de las adjudicaciones mencionadas anteriormente, el backlog de construcción a terceros aumentó en MUF 4.461, el cual se sitúa a marzo de 2017 en MM\$118.613 (MUF 4.481),

un 461% superior a igual periodo del año anterior, con una base de referencia baja, debido al término de obras a fines del año 2015 e inicio del año 2016.

Cabe destacar que se ha retomado el ritmo en esta área de negocios, quedando aún espacio para un mayor crecimiento, a la fecha se estudian obras hospitalarias por un monto de MUF 12.927.

A nivel de margen bruto, este segmento disminuyó con respecto a igual periodo del año anterior en MM\$-232, es decir, un 29% inferior, producto del término del proyecto Centro Referencial de Salud de Puente Alto.

El resultado neto de este segmento alcanza una utilidad de MM\$162.

i) Análisis de riesgo

La exposición a determinados riesgos a los que están sometidas la sociedad y sus filiales se gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos para afrontar tales riesgos se destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Sociedad.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por el Directorio de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- El Directorio monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

a) Riesgo por tasa de interés

La variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos, por esta razón es de vital importancia mantener rangos de control de esta variable que nos permitan visualizar eventuales pérdidas, de acuerdo a lo expuesto en nota 28 y la aplicación de la estrategia indicada nos ha permitido anticipar tales eventualidades.

Adicionalmente, el riesgo de la eventual variación de las tasas de interés se mitiga a través de la definición de políticas de precios, traspaso de estas variaciones al mandante de acuerdo a los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

b) Riesgo de costos y mercado

- Riesgo en productividad

Nuestra compañía no estuvo ajena a los mayores costos e improductividad que está afectando a la industria de la construcción. Esta situación no sólo se aprecia en la escasez de mano de obra directa calificada, sino también está ocurriendo en toda la cadena productiva, proveedores de materiales y subcontratistas. Por tercer año consecutivo, la productividad de la mano de obra ha caído y los sueldos han subido por sobre el IPC, producto, en primer lugar, de la migración a la industria minera y, en segundo lugar, por un importante y continuo crecimiento de la construcción que no ha venido aparejada con la incorporación de suficiente mano de obra en cantidad ni calidad en esta actividad económica. Los efectos en las obras se reflejan en un mayor costo de mano de obra y un atraso de las mismas.

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

- Riesgo cambiario

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados en su mayoría en moneda nacional.

- Riesgo en el mercado de Construcción a Terceros e Industriales

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

- Riesgo inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC1 y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

La Sociedad está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo que repercute en los tiempos de los proyectos.

c) Riesgo de crédito

El riguroso control de las inversiones de excedentes de caja, las cuales se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea y con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites preestablecidos para cada tipo de instrumento, permite confiar que ninguna de sus inversiones tenga pérdidas anormales.

Por otro lado el riesgo de crédito asociado a los clientes del grupo es acotado y se tiene un adecuado control al contar con carteras de clientes compuesta por grandes compañías del ámbito económico y entidades públicas.

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad financia sus actividades e inversiones con los fondos obtenidos en la operación y a través de financiamiento bancario.

La Sociedad se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo, los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de marzo de 2017 la deuda de los terrenos está 100% estructurada con sus porciones en el corto plazo para el desarrollo de las primeras etapas.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en los cuales invierte con otros consorcios entrega garantías y préstamos a sus sociedades afiliadas o consorcios (en proporción a su participación), las garantías se encuentran para el respaldo de las obras que Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. y sus filiales efectúan en distintos ámbitos.

La política del Directorio es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los inversionistas, acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

e) Riesgo de inflación

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y sus filiales enfrentan un bajo impacto por riesgo inflacionario ya que gran parte de los flujos provenientes de los ingresos están indexados en unidades de fomento.

j) Análisis de las variaciones más importantes ocurridas durante el periodo, en los mercados que participa, en la competencia que enfrenta y en su participación relativa.

i. Variaciones más importantes ocurridas durante el periodo.

En relación al IMACEC a marzo de 2017, alcanzó un incremento de 0,2%. En el resultado incidió, principalmente, la caída de las actividades mineras.

El Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), registró en marzo de 2017 una disminución anual del 5,4% en comparación a marzo de 2016. En el periodo enero – marzo de 2017, el indicador tiene un aumento de 0,05%.

El desarrollo y desempeño del sector inmobiliario y construcción de Chile han estado fuertemente ligados al crecimiento del país y a los ciclos económicos que éste ha registrado históricamente. Informes del Banco Central de Chile, indican que la industria de la construcción representa aproximadamente un 7% del Producto Interno Bruto del país. Las condiciones económicas generales y las expectativas de los consumidores e inversionistas se ven reflejadas en el desempeño de las empresas del rubro.

ii. Mercados en los que participa y competencia que enfrenta.

Nuestra compañía participa en los siguientes mercados:

a. Desarrollo Inmobiliario

En el sector inmobiliario, la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos de edificios y casas para todos los segmentos, tanto en Santiago como en regiones.

Entre los principales competidores de Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A. en el negocio inmobiliario, se encuentran las empresas Aconcagua, Almagro, Simonetti, Bersa,

Brotec Icafal, Echeverría Izquierdo, Empresas PY, Enaco, Inmobiliaria Manquehue, Paz, Pocuro, Socovesa y Viscaya entre otras.

Según cifras de ventas publicadas por la Cámara Chilena de la Construcción, a nivel del gran Santiago se vendieron 7.324 viviendas a marzo de 2017, frente a 5.015 a igual periodo de 2016, lo que representa un aumento de 46%. Nuestra Compañía a nivel del gran Santiago suma una participación del 0,82% por número de unidades vendidas.

b. Construcción a Terceros e Industriales

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha enfocado su quehacer en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía e industrial, además de hospitales y clínicas de alta complejidad, edificios corporativos, centros educacionales y centros comerciales, entre otros.

En el negocio de Construcción a Terceros, participan Besalco, Bravo Izquierdo, Brotec, Claro Vicuña Valenzuela, Delta, Echeverría Izquierdo, Ingetal, Ingevec, Salfacorp, Sigro, Constructora San José, Sacyr, OHL, Assignia, Dragados, Astaldi, Acciona, Ecisa, entre otras.