



# 2012

MEMORIA ANUAL





Memoria Anual 2012





# Contenidos

## 4 Información Corporativa

- > Mensaje del Presidente
- > Historia de la compañía
- > Misión, visión y valores corporativos
- > Administración y directorio
- > Propiedad y control de la compañía
- > Identificación de la empresa

## 20 Unidades de Negocio

- > La industria
- > Ingeniería y construcción
- > Área inmobiliaria
- > Principales clientes
- > Proyecciones futuras

## 50 Nuestra Gente

- > Contexto empleo en el sector construcción
- > Fuerza laboral de Moller & Pérez-Cotapos
- > Beneficios
- > Responsabilidad social empresarial

## 60 Gestión Financiera

- > Principales actividades financieras
- > Evolución de la compañía en cifras financieras
- > Políticas de inversión y financiamiento
- > Política de dividendos o retiro de utilidades
- > Información sobre hechos relevantes o esenciales

## 66 Estados Financieros

- > Estados financieros anuales auditados
- > Estados financieros resumidos filiales

## 145 Declaración de responsabilidad



# 01

## Información Corporativa

### En este capítulo

- > Mensaje del Presidente
- > Historia de la compañía
- > Misión, visión y valores corporativos
- > Administración y directorio
- > Propiedad y control de la compañía
- > Identificación de la empresa



Santa María



Clinica  
Santa María





## Mensaje del Presidente



Todos sabemos que los buenos cimientos son la base de un edificio sólido.

Constructora Moller & Pérez-Cotapos ha ido construyendo desde 1961, paso a paso, esos cimientos. Se ha transformado en una compañía exitosa y de reconocido prestigio, en gran parte gracias a sus valores fundacionales. Ellos pueden sintetizarse en compromiso con los trabajadores, proveedores y clientes; dedicación al trabajo bien hecho; respeto por principios éticos intransables; integridad y fortaleza para enfrentar tiempos azarosos; creatividad para desarrollar nuevos proyectos y, por último, voluntad para formar equipos con los mejores.

Pocas constructoras chilenas pueden enorgullecerse de estos logros. Significan alcanzar la plena madurez. Una consolidación del ser y del saber hacer que ya ha dejado una huella indeleble en la historia del sector en nuestro país. Esta experiencia adquirida también se proyecta en la nueva etapa de crecimiento y diversificación que enfrentamos con entusiasmo. Hoy nos corresponde continuar levantando este gran edificio, no sólo estable y sólido, sino también innovador, diverso, armónico y adecuado a los tiempos.

En el último período potenciamos las áreas de negocio en las que Moller & Pérez-Cotapos tenía experiencia previa; como la hospitalaria, en la cual la Compañía se ha convertido en líder indiscutido. De manera simultánea, se han desarrollado cuatro obras de gran envergadura (Clínica Las Condes, Hospital de Talca, Hospital de Los Ángeles y Hospital de Puerto Montt). Aprovechando la buena imagen de marca, se decidió participar más activamente en el ya importante negocio inmobiliario, adquiriendo un grupo de estratégicos y bien ubicados paños de terrenos. Así se garantizó el desarrollo en este sector por un plazo de varios años. Cabe destacar que en los últimos meses se efectuó un relanzamiento de la imagen de marca que ha permitido posicionarla como la tercera de mayor prestigio en el mercado inmobiliario.

Gracias al equipo de personas que se han incorporado en estos años, hemos logrado transformar a Moller & Pérez-Cotapos en una de las principales compañías de la industria. Su auspicioso porvenir convierte en realidad nuestro lema: innovando desde la experiencia.

Nos enorgullece el liderazgo alcanzado, del que nos hacemos cargo en el más amplio sentido. Ello implica ser audaces para seguir avanzando; ofrecer trabajo estable y digno a los colaboradores y agregar valor a nuestra actividad y entorno. Estamos devolviendo al país las oportunidades de desarrollo que nos ha dado. No nos conformamos con esfuerzos y resultados simplemente buenos. Queremos siempre ir por más y también por lo mejor. Nos jugaremos por ese camino de progreso durante los años que vienen.

**Ramón Yávar Bascuñán**

**PRESIDENTE DEL DIRECTORIO**

Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.

## Historia de la Compañía



### RESUMEN

Fundada en 1961, Moller & Pérez-Cotapos es una de las empresas constructoras más relevantes del país. La Compañía, a través de sus 52 años, ha construido más de 3,2 millones de metros cuadrados. Dentro de la actividad desarrollada por Moller & Pérez-Cotapos durante este período, destacan la construcción de hospitales, universidades y edificios de oficinas, el montaje de plantas industriales y desarrollos inmobiliarios diversos.

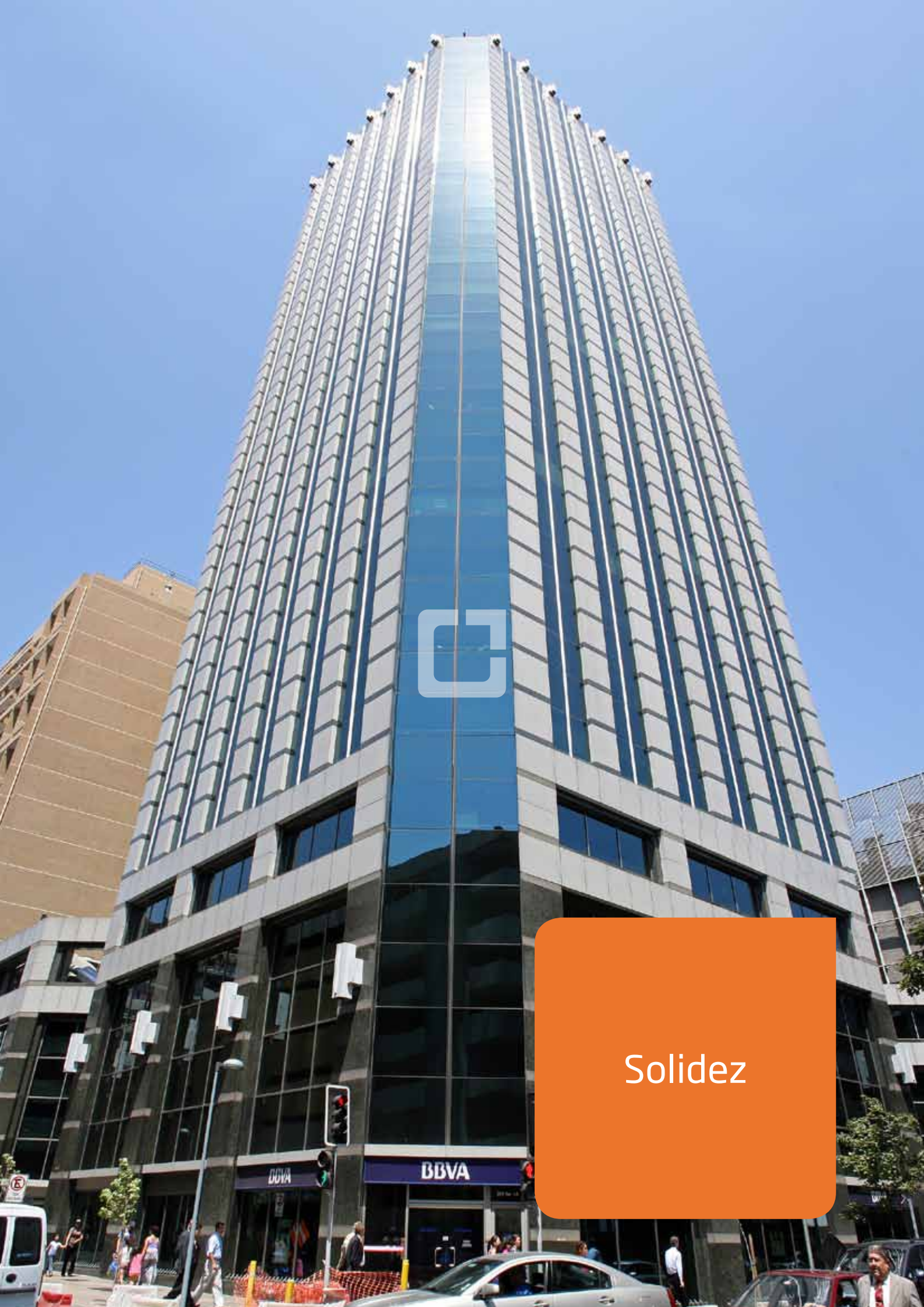
La Compañía participa de la industria de ingeniería y construcción e inmobiliaria a través de cuatro divisiones de negocios. En el sector de ingeniería y construcción, participa a través de la división Construcción y Edificación y de la división Ingeniería y Construcción Industrial. En el sector inmobiliario, en tanto, desarrolla dos líneas de negocios: una orientada al segmento ABC1-C2 y otra enfocada en el segmento C3-D.

### PRIMEROS PASOS

Los orígenes de la empresa se remontan a 1961, año en que los fundadores Guillermo Pérez-Cotapos y Cedric Moller constituyen Constructora Moller & Pérez-Cotapos Ltda. Posteriormente, en octubre de 1966, los mismos socios fundadores crean legalmente la Empresa Constructora Moller & Pérez-Cotapos S.A.

El constructor civil Guillermo Pérez-Cotapos García se distinguió siempre por su fuerte compromiso religioso y social, que compartía con su amigo, el ingeniero civil Cedric Moller Petersen, a quien convenció de formar una constructora. Su misión sería convertirse en una empresa técnicamente eficiente, centrada en las personas y enmarcada en valores éticos, tales como la virtud y la transparencia.

En sus inicios, Moller & Pérez-Cotapos se desarrolla en el campo de las obras civiles, destacando como su primer hito histórico la construcción de un pozo de captación de agua, un pozo de aducción y estanques de hormigón para la fundición de Paipote, perteneciente a la Empresa Nacional de Minería. Luego de la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, surgieron mandatos de mayor envergadura, como la Villa Cardenal Frings en Quinta Normal, en 1965. En 1967, Moller & Pérez-Cotapos inicia la construcción de su primer hospital, el Sermena de Valparaíso.



Solidez

BBVA

BBVA



Los últimos años de la década del sesenta marcan el salto definitivo hacia la expansión y diversificación. Es así como la Compañía llega a regiones, iniciando obras en Arica, Iquique, Copiapó, Valparaíso, Rancagua y Chillán. En este período, además de desarrollar infraestructura educacional como la Universidad de Chile en 1970, se construyen plantas industriales, edificios de oficinas y residenciales, destacando la construcción del emblemático edificio La Rotonda de Vitacura, que fue una de las primeras experiencias de Moller & Pérez-Cotapos como desarrollador inmobiliario y que hizo historia por su diseño y calidad.

### DEL REPLIEGUE AL DESPEGUE

La tensión, la incertidumbre económica y la efervescencia laboral y social que trajo el gobierno de la Unidad Popular gatillaron un cambio muy importante en la administración de la empresa Moller & Pérez Cotapos: la partida de uno de sus fundadores, Cedric Moller.

Posteriormente, ingresaron como socios Pedro Widoycovich, con el 20% de las acciones, Eugenio Velasco y Jaime Rivera, cada uno con un 14% de las acciones de la compañía. El resto fue adquirido luego por otro par de ingenieros jóvenes, Jorge Palma y Ramón Ortúzar (ambos se retiraron en 1981; su parte fue comprada por Pedro Widoycovich).

En 1972, Moller & Pérez-Cotapos inicia operaciones en Ecuador, con la creación de Constructora Colón, la cual se enfocó en viviendas de clase media, de calidad y buen diseño. En 1976, a través de esta sociedad, también incursionó en Bolivia y Guatemala. Finalmente, en 1991 esta filial sería cerrada, pues para ese entonces era más rentable concentrar las operaciones en el mercado local.

Durante la convulsionada década del setenta, Moller & Pérez-Cotapos logró evadir las dificultades que enfrentó el sector de la construcción a través de un modelo de negocios orientado a la construcción de edificios al costo y de algunos proyectos específicos con Soquimich, Codelco, el Servicio de Vivienda y Urbanismo, el Ejército de Chile y el Ministerio de Obras Públicas. Lo anterior permitió que, ante el repunte de la economía a fines de dicha década, Moller & Pérez-Cotapos se encontrara en una expectante posición competitiva y con importantes obras en construcción, entre las que destacan las Torres de Economía y Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile, y el Acueducto Trinidad en La Florida

### LA CRISIS Y SUS SECUELAS TRANSFORMADORAS

El crecimiento económico sostenido, que algunos optimistas llamaron “el milagro chileno”, tuvo su primer- y dramático- traspie en 1982. Con un modelo de corta data, nuestro mercado dependía fundamentalmente del exterior, el sector privado estaba sobreendeudado y el dólar permanecía fijo en \$39. Por ende, Chile era extremadamente vulnerable a los vaivenes de la economía mundial. La recesión de 1980 se hizo sentir con fuerza dos años más tarde, cuando el mercado se desmoronó partiendo por la quiebra de CRAV. El gobierno debió intervenir cinco bancos y apuntalar al resto del sistema financiero, temeroso del desplome total, en tanto el Fondo Monetario Internacional salió en rescate del ahora ‘enfermo chileno’.

A pesar de todas las declaraciones oficiales en sentido contrario, en agosto de 1982 se devaluó el dólar, que de un día para otro pasó a valer \$48. Tras la estupefacción inicial cundió el pánico ante el brusco cambio de las reglas, porque debido a la dolarización de nuestra economía la medida afectaba a todos los sectores productivos. Muchas empresas



quebraron estrepitosamente y un tercio de los trabajadores de la construcción quedaron cesantes, cifra que al año siguiente alcanzó el 50%. En tal trance, el gobierno debió implantar medidas de emergencia como los programas básicos PEM y POJH.

En este escenario debió maniobrar Moller & Pérez-Cotapos, endeudada en dólares como todos. Fue una de las pocas constructoras grandes que logró superar la crisis, con el costo de una pérdida patrimonial importante y el cierre de la oficina en la zona norte, ya que la merma en los contratos no justificaba el gasto de mantener sus operaciones.

Para 1984 el desempleo del sector había logrado bajar al 31,9% con un sustancial aumento en la inversión pública. Y al año siguiente se inició el proceso de privatización de las principales empresas estatales, lo que implicó una inyección de capitales privados y la modernización de grandes sectores de la economía.

Mientras las nubes parecían ir despejándose, en marzo de 1985 la zona central fue sacudida por un terremoto grado 7,5, que postergó el inicio de la anunciada Línea 3 del Metro capitalino pero, paradójicamente, vino a dar 'un empujoncito' a las aún alicaídas empresas constructoras sobrevivientes. También a Moller & Pérez-Cotapos, que ese año realizó obras muy importantes, no tanto por los montos involucrados sino por el rescate de edificios

La Compañía, a través de sus 52 años de vida, ha construido más de 3,2 millones de metros cuadrados. Dentro de la actividad desarrollada por la empresa durante este período, destacan la construcción de hospitales, universidades, edificios de oficinas, montaje de plantas industriales y diversos desarrollos inmobiliarios.



patrimoniales, tales como la Municipalidad de Santiago, la embajada de Brasil y el Acapulco de Viña del Mar, un par de años después y ya con decreto de demolición.

A estos proyectos se sumaron algunos contratos en Chuquicamata; alrededor de tres mil viviendas industrializadas en Calama, más otras obras complementarias en Chuquicamata y Calama. También encargos de Codelco en Antofagasta y otro hospital en Melipilla.

#### LA NUEVA MOLLER & PÉREZ-COTAPOS

Gracias al enorme crecimiento de los años previos, aparejado al manejo prudente de sus cuentas -aprendizaje de la traumática

experiencia del '82-, para Moller & Pérez-Cotapos la crisis asiática fue un temblor pero no un terremoto. Claro que un temblor más largo de lo esperado. Sus resultados operacionales fueron elocuentes: entre 1997 y 1998 cayeron en un 80%. Y si el ejercicio 1999 mostró un alza sustancial -el triple del año anterior- fue gracias a los cinco o seis proyectos que venían en marcha, ya que ese año no iniciaron ninguna obra nueva.

Las constructoras en general aplicaron freno, y Moller y Pérez-Cotapos fue una de las que lo hizo más tarde para no dejar en la calle en forma tan abrupta a los trabajadores, lo que le valió un reconocimiento entre la misma industria.

Los proyectos y encargos se retomaron el año 2000, pero nunca con el ímpetu previo a la crisis asiática. El ritmo fue de apenas un edificio por año hasta 2002: El Roble, Noruega y la moderna torre del Banco Security en Apoquindo, respectivamente. En 2003, otro edificio de departamentos en Las Condes (El Ceibo) y un conjunto residencial en La Florida, siempre bajo la consigna de subir la vara en calidad y diseño, y en 2004 otro par de edificios en Las Condes.

Con el dueño mayoritario pasando los 70 años y los más jóvenes los 60, los socios enfrentaban la difícil disyuntiva de definir el futuro de su compañía. Es así como en agosto del año 2007 se llega a un acuerdo de venta con Citigroup Venture Capital International Growth Partnership II L.P. ("CVCI"), fondo de inversión de capital privado ligado a Citi, que, en sociedad con los empresarios chilenos Ramón Yávar y Fernando Frías, adquiere el 100% de la Compañía. Moller & Pérez-Cotapos representaba, a dicha fecha, una empresa con más de dos millones de metros cuadrados construidos, una marca consolidada y un equipo de profesionales y trabajadores experimentado y capaz.

CVCI toma control de la Compañía con el objetivo explícito de hacerla crecer. Se crea así una nueva estructura organizacional y se modernizan los sistemas de gestión, pero siempre buscando darle continuidad a los valores de la empresa. A partir de 2009, además, Moller & Pérez-Cotapos incursiona en dos nuevas líneas de negocio: Viviendas Económicas e Ingeniería y Construcción Industrial.

En el área de Construcción y Edificación, la Compañía se adjudica la construcción de varias clínicas y hospitales, dentro de las que destacan la Clínica Santa María, la Clínica Bicentenario, el Hospital de Talca, el Hospital de Puerto Montt y la ampliación de la Clínica Las Condes, siendo estas dos últimas las obras hospitalarias de mayor superficie construida en una sola etapa en la historia de Chile, con 111.394 m<sup>2</sup> y 116.680 m<sup>2</sup> construidos, respectivamente.

En el área de Ingeniería y Construcción Industrial, en solo cuatro años de operación la Compañía se ha hecho de un nombre en la industria, lo que le ha permitido participar en importantes propuestas. Dentro de los proyectos que se han realizado destacan la planta de almacenamiento y distribución de combustibles de Copec en Mejillones y la planta industrial La Negra de Indura. Actualmente la Compañía se encuentra construyendo un proyecto industrial de telecomunicaciones, que será el de mayor importancia en su tipo que se haya construido en Chile hasta la fecha.

En el área inmobiliaria, la Compañía se ha hecho de un atractivo lote de terrenos, que le han permitido comenzar un importante número de nuevos proyectos y, a la vez, asegurar por varios años la disponibilidad de terrenos para nuevos desarrollos. Dentro de los paños de terreno adjudicados durante el año 2012, destacan terrenos en las comunas de Lo Barnechea de 42 Hectáreas, Vitacura de 3 Hectáreas, Colina de 16,5 Hectáreas y por último un terreno en Santa María de Manquehue de 3 Hectáreas. Al mismo tiempo, se han desarrollado exitosamente proyectos en sectores nuevos para la Compañía, como

San Miguel y Puente Alto, manteniéndose el desarrollo inmobiliario.

Como en una evocación a los años fundacionales, también se retomó la expansión regional, donde la punta de lanza fueron los edificios City Center de Arica y Los Acacios I y II en Rancagua, estos últimos en el nicho de viviendas económicas. En contraste, tras adquirir el emblemático terreno de la casa Couyoumdjian -11.000 m<sup>2</sup> en la esquina nororiente de Américo Vespucio con Espoz-, incursiona en el mercado de departamentos de hasta 13.000 UF, un tramo superior al tradicional precio de venta en la oferta de la empresa, e ingresa además al segmento de lujo en el barrio San Damián, con departamentos de hasta 30.000 UF.

A la fecha, Moller & Pérez-Cotapos ha construido más de 580 viviendas y más de 35.000 metros cuadrados a través de la marca Convet. Si se considera la experiencia anterior de la Compañía en este tipo de proyectos inmobiliarios, Moller & Pérez-Cotapos ha desarrollado 45 proyectos y construido más de 450.000 metros cuadrados.

Actualmente, la Compañía tiene un importante número de obras adjudicadas y proyectos inmobiliarios por desarrollar. Destacan particularmente la construcción de las cuatro obras hospitalarias y del proyecto industrial de telecomunicaciones ya mencionados, y el desarrollo inmobiliario de tres mega-proyectos (Mirador Los Trapenses, Parque San Damián y Barrio Portezuelo), que contemplan la construcción de más de 1.500 unidades, a ser desarrolladas durante los próximos 7 años.



### **MISIÓN**

Construir obras y viviendas de excelencia, con el respaldo de una trayectoria basada en la calidad y servicio responsable a nuestros clientes.

Centrar nuestra acción en las personas con los más exigentes valores éticos.

Crecer en forma rentable y segura, creando valor sostenible en el largo plazo para nuestros accionistas, la sociedad y nuestros colaboradores, con pleno respeto a la comunidad y al medio ambiente.

### **VISIÓN**

Ser una constructora e inmobiliaria líder, innovadora en sus obras y servicios, de excelencia en lo que hacemos, confiable para sus clientes y comprometida con sus colaboradores.

### **VALORES CORPORATIVOS**

- Compromiso con nuestros colaboradores
- Innovación en nuestros procesos
- Confianza y credibilidad de nuestros clientes
- Excelencia en el trabajo
- Transparencia en nuestra relación
- Integridad y rectitud en nuestro actuar
- Respeto por la comunidad y el medio ambiente

## Directorio

La estructura de Gobierno Corporativo de Moller & Pérez Cotapos está encabezada por un Directorio formado por siete miembros. Estos permanecen en sus cargos por un período de tres años, luego del cual el Directorio es reelecto o renovado totalmente.

Su función principal, regulada por la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, es administrar la Compañía. Además representa judicial y extrajudicialmente a Moller & Pérez-Cotapos en todos los actos necesarios para el cumplimiento de su objeto social. Para lograr este fin, posee todas las facultades de administración y disposición que la ley o el estatuto no establezcan como privativas de la Junta General de Accionistas.

El Directorio designa un Gerente General que está premunido de las facultades propias de un factor de comercio y de todas aquellas que expresamente le otorgue el Directorio. El cargo de Presidente del Directorio y Gerente General no pueden ser ejercidos por la misma persona.

En forma mensual, el Directorio se reúne para evaluar y orientar el desarrollo de la Compañía, y anualmente da cuenta a los accionistas de las actividades de la Compañía en la Junta General Ordinaria de Accionistas.

### **Ramón Yávar B.**

#### **PRESIDENTE**

Ingeniero Civil

Pontificia Universidad Católica de Chile.

MBA (IESE) Universidad de Navarra.

### **Enrique Bascur M.**

#### **DIRECTOR**

Ingeniero Civil

Pontificia Universidad Católica de Chile.

MBA Wharton School of Business.

### **Armando Borda T.**

#### **DIRECTOR**

Abogado

Universidad de Buenos Aires.

MBA Universidad de Chicago.

### **Cristián Celis M.**

#### **DIRECTOR**

Ingeniero Comercial

Pontificia Universidad Católica de Chile.

Master in Finance London Business School.

### **Arturo Concha U.**

#### **DIRECTOR**

Ingeniero Comercial

Pontificia Universidad Católica de Chile.

### **Fernando Frías L.**

#### **DIRECTOR**

Abogado

Universidad de Chile.

### **Pedro Widoycovich G.**

#### **DIRECTOR**

Ingeniero Civil

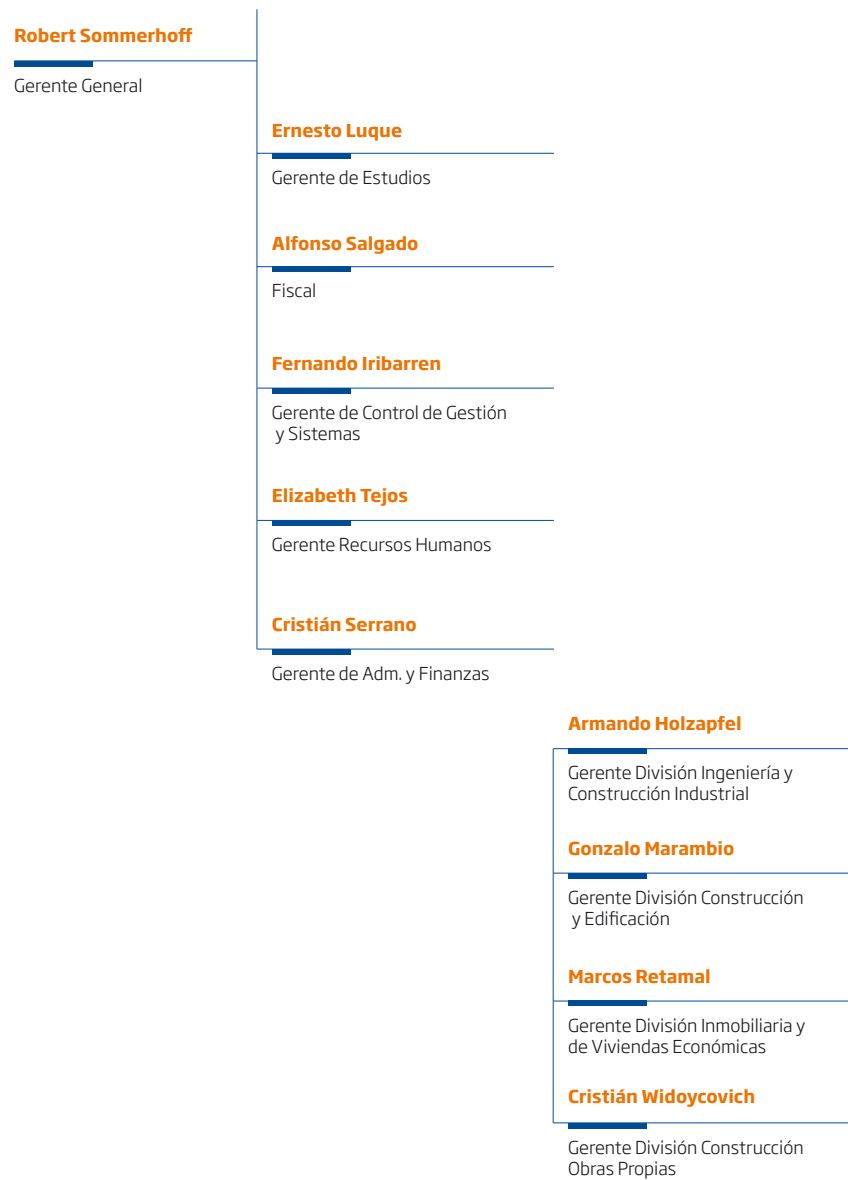
Pontificia Universidad Católica de Chile.



## Administración

La administración de Moller & Pérez-Cotapos está compuesta de un equipo con larga experiencia en el sector, con 25 años de trayectoria en promedio.

### ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA COMPAÑÍA





**Robert Sommerhoff**  
GERENTE GENERAL  
Ingeniero Civil de la Pontificia  
Universidad Católica de Chile y MBA de la  
Universidad Adolfo Ibañez.

**Alfonso Salgado**  
FISCAL  
Abogado de la Universidad  
de Chile.

**Ernesto Luque**  
GERENTE DE ESTUDIOS  
Ingeniero Civil de la Universidad de Chile.

**Fernando Iribarren**  
GERENTE DE CONTROL DE GESTIÓN Y  
SISTEMAS  
Ingeniero Civil Industrial de la  
Universidad de Chile.



**Cristián Serrano**

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Ingeniero Civil Industrial de la Universidad Técnica Federico Santa María.

**Elizabeth Tejos**

GERENTE DE RECURSOS HUMANOS

Asistente Social Universidad de Valparaíso.



**Gonzalo Marambio**

GERENTE DIVISIÓN CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN

Ingeniero Civil de la Universidad de Chile.

**Armando Holzapfel**

GERENTE DIVISIÓN INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL

Ingeniero Civil de la Universidad de Chile.



**Marcos Retamal**

GERENTE DIVISIÓN INMOBILIARIA Y DE VIVIENDAS ECONÓMICAS

Ingeniero Comercial de la Universidad Adolfo Ibáñez.

**Cristián Widoycovich**

GERENTE DIVISIÓN OPERACIONES OBRAS INMOBILIARIAS

Ingeniero Civil de la Universidad Andrés Bello y Magíster en Administración de la Construcción de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

---

## Propiedad y Control de la Compañía

Moller y Pérez Cotapos S.A. es controlada por Inmobiliaria e Inversiones Inmover Ltda. (CVCI)<sup>1</sup> con una participación del 90,75% del total de las acciones emitidas por la sociedad.

El 9,25% de participación restante está compuesto por Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda., con una participación del 8,26% y Robert Sommerhoff Hyde, con un total de 0,99% del total de las acciones emitidas por la sociedad.

Inmobiliaria e Inversiones Inmover Ltda., como accionista controlador de la Sociedad, tiene derecho a nombrar la totalidad de los directores de la sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, existe en el directorio representación del accionista Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda.

1. Citigroup Venture Capital International Growth Partnership II L.P.

---

## Identificación de la Empresa



### ANTECEDENTES GENERALES

**Nombre:**  
Empresa Constructora Moller & Pérez- Cotapos S.A., sociedad anónima abierta constituida de conformidad con las leyes de Chile.

**Código nemotécnico:**  
MOLLER

**Dirección oficinas corporativas:**  
Avda. Los Leones 957, Providencia, Santiago.

**Teléfono:**  
(562) 2 4122202

**Página web:**  
[www.mpc.cl](http://www.mpc.cl)

### DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS

Sociedad anónima abierta constituida por escritura pública, otorgada con fecha 26 de octubre de 1966 ante el Notario Público de Santiago don Andrés Rubio Flores, extracto inscrito a Fojas 8.363, Número 4.263 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1.966 y publicado en el Diario Oficial Número 26.623 de fecha 23 de diciembre de 1966.



Clínica Santa María

Tecnología

# 02

## Unidades de Negocios

### En este capítulo

- > La industria
- > Ingeniería y construcción
- > Área inmobiliaria
- > Principales clientes
- > Proyecciones futuras





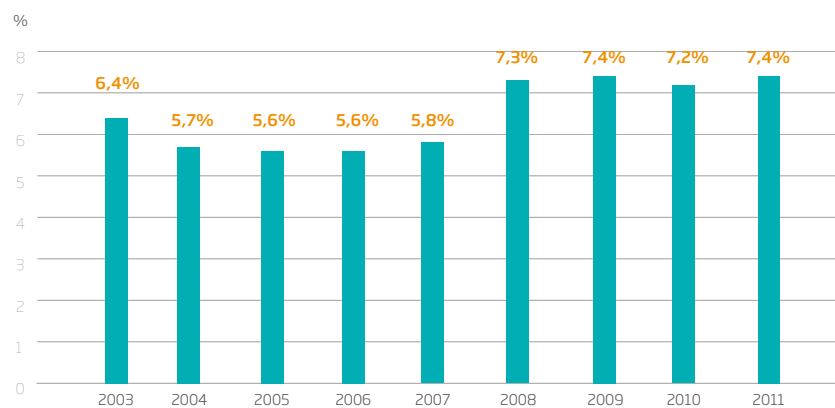
SALA DE VENTAS



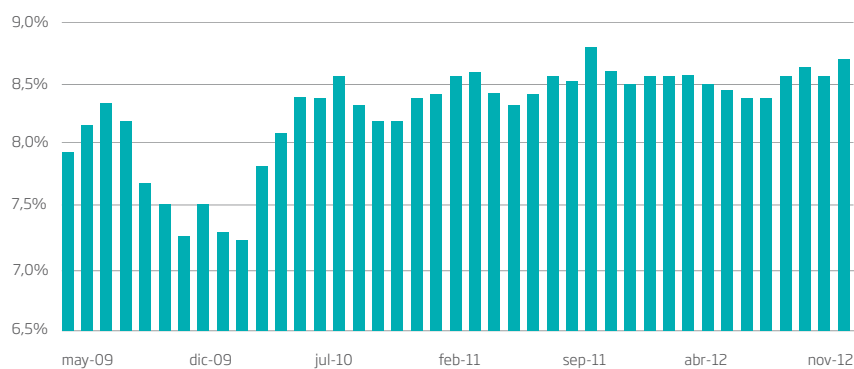
## La Industria

La industria de la construcción es considerada actualmente como uno de los sectores de la economía con mayor dinamismo y expectativas de crecimiento del país. De hecho, durante el período comprendido entre los años 2003 y 2011 creció un 11,9% más que el PIB. Además, también es una de las industrias más relevantes en términos de tamaño. Durante los últimos cuatro años ha representado cerca de un 7,4% del PIB de Chile y ha aportado más del 8% del total de puestos de trabajo del país.

**GRÁFICO N° 1 PIB de la construcción sobre el PIB total de Chile (%)**



**GRÁFICO N°2** Porcentaje de los puestos de trabajo aportados por la construcción

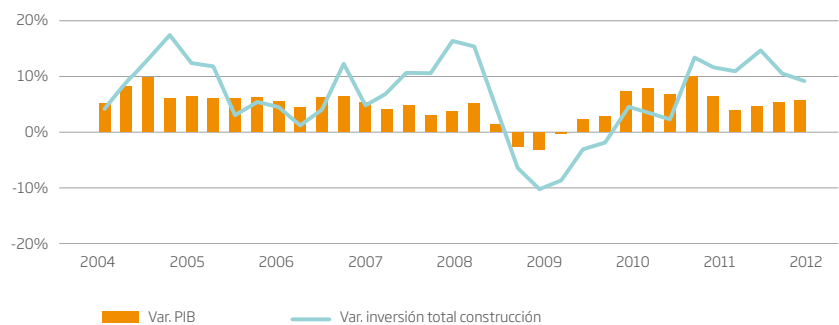


Fuente: Banco Central de Chile.

Una característica importante de la industria es su naturaleza pro-cíclica, es decir, es más sensible que otras industrias a las variaciones del PIB. Durante los períodos expansivos de la economía, la industria ha crecido a tasas cercanas al doble del crecimiento del PIB, y en etapas de menor crecimiento, la industria ha crecido a menores tasas o incluso ha decrecido.

La industria de la construcción es considerada actualmente como uno de los sectores de la economía con mayor dinamismo y expectativas de crecimiento del país

**GRÁFICO N°3** Variación del PIB vs variación de la inversión total en construcción



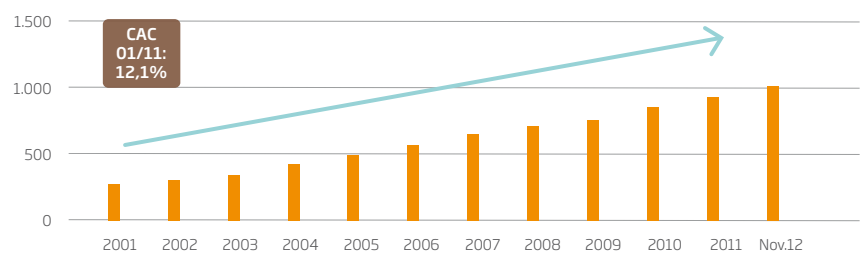
Fuente: INE y Departamento de Estudios de LarrainVial.

La industria usualmente se divide en dos grandes sectores: la edificación de viviendas y la construcción de obras de infraestructura. Moller & Pérez-Cotapos participa en ambos segmentos de la industria, a través de sus distintas divisiones.

#### Sector vivienda

El negocio inmobiliario ha crecido de manera muy importante durante la última década. Un buen indicador de este crecimiento son los créditos hipotecarios generados cada año. De acuerdo a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), el monto en operaciones de crédito para viviendas tuvo un crecimiento anual compuesto de un 12,1% real durante el período comprendido entre los años 2001 y 2011.

**GRÁFICO N°4** Monto en operaciones de créditos para la vivienda (MM UF)



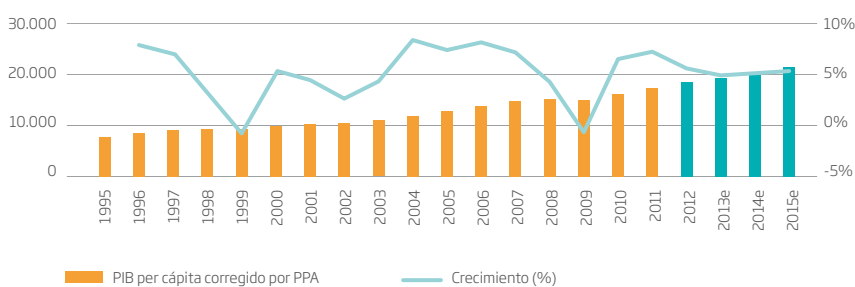
Fuente: SBIF.

## PRINCIPALES FUENTES DE CRECIMIENTO

A futuro, se espera que este sector continúe con el dinamismo histórico debido a una serie de variables que favorecen su crecimiento, entre las cuales destacan:

> **Ingreso:** A medida que mejora el ingreso per cápita de los habitantes de Chile, los estratos socioeconómicos más bajos pueden adquirir una vivienda propia, mientras que los estratos socioeconómicos medios-altos pueden hacer lo propio con una segunda vivienda o una de mejor calidad. Lo anterior se traduce, en todos los casos, en un aumento de la demanda por viviendas.

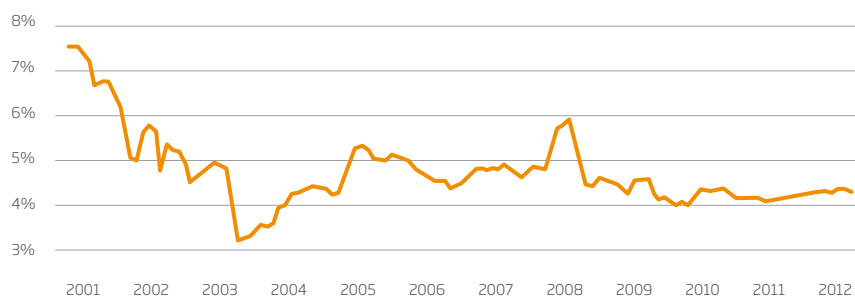
**GRÁFICO N° 5** Evolución PIB per cápita corregido or paridad de poder de compra de Chile (US\$)



Fuente: Fondo Monetario Internacional.

> **Financiamiento:** Gran parte de las viviendas son adquiridas mediante créditos hipotecarios; por lo tanto, en la medida que el sistema financiero siga creciendo, que la población aumente su nivel de "bancarización" y que las tasas de interés de largo plazo se mantengan bajas, es de esperar que la demanda por viviendas mantenga su tendencia creciente.

**GRÁFICO N° 6** Costo de financiamiento de vivienda (Evolución de las tasas anuales en UF)

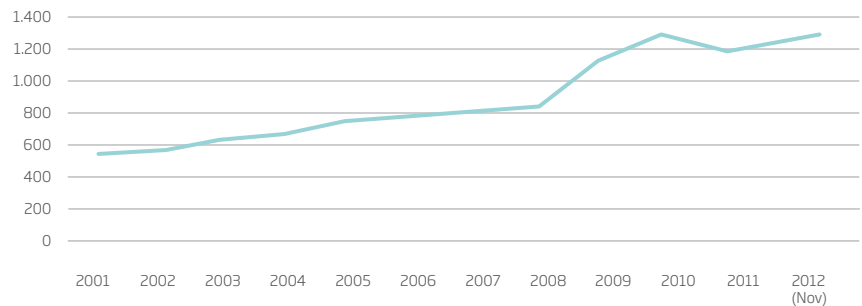


Fuente: Banco Central de Chile

El aumento de los créditos hipotecarios generados cada año refleja el importante crecimiento del negocio inmobiliario.



**GRÁFICO N°7** Número de operaciones de créditos para la vivienda (miles)

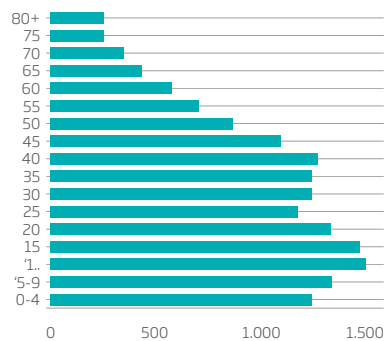


Fuente: SBI.

> **Demografía:** Los altos índices de natalidad registrados en las décadas de los setenta y ochenta, junto con un aumento en la esperanza de vida, dan como resultado un perfil demográfico joven que se va envejeciendo, con un porcentaje de adultos mayores de 20 años que va aumentando. Este aumento genera, en definitiva, una mayor necesidad de viviendas por habitante.

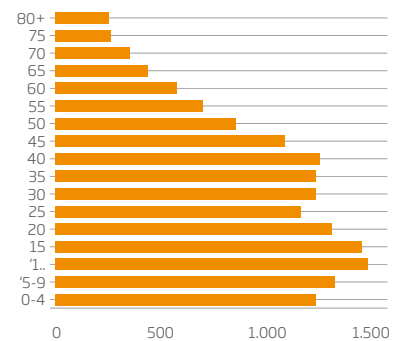
**GRÁFICO N° 8**

Perfil de edad de la población



Habitantes  
■ 2006

\*66% de la población es mayor de 20 años

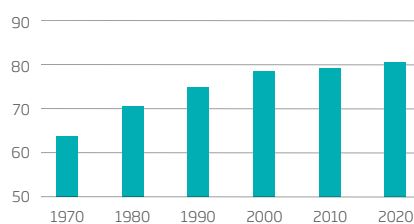


Habitantes  
■ 2020

\*73% de la población es mayor de 20 años

**GRÁFICO N° 9**

Esperanza de vida al nacer en Chile (años)



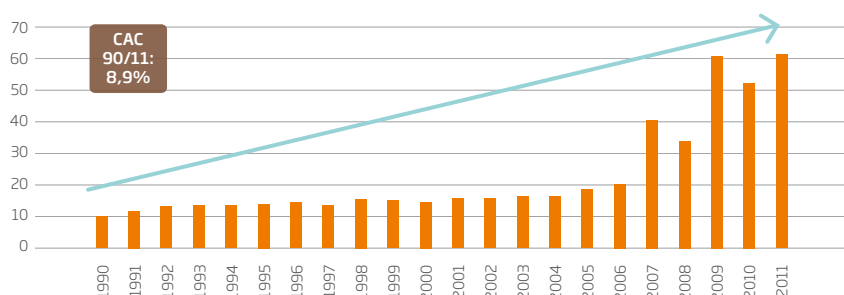
Fuente: INE.

> **Déficit de vivienda:** La Cámara Chilena de la Construcción estima, en base a la encuesta Casen de 2009, que en Chile existe actualmente un déficit total de viviendas de 1.007.422 unidades, de las cuales 503.988 corresponden a viviendas sociales. Este déficit incluye una estimación de los efectos que produjo el terremoto de febrero de 2010, el cual se estima aumentó el déficit en 68.837 viviendas.

> **Factores sociales:** El ciclo de vida de las personas y las nuevas tendencias culturales y sociales del país determinan las viviendas que se adquirirán. Algunas tendencias que afectan positivamente el mercado de las viviendas son la migración del mundo rural a la ciudad, la incorporación de la mujer al mercado laboral, el aumento de las familias uni-parentales y el aumento de jóvenes independientes que viven solos.

> **Subsidios:** El Estado, mediante subsidios habitacionales, genera una gran demanda por la construcción de nuevas viviendas. Tomando en cuenta el déficit actual de viviendas y el alto nivel de empleo que aporta la industria de la construcción, se espera que el Estado continúe entregando subsidios habitacionales a los segmentos medios y bajos.

**GRÁFICO N°10** Monto de los subsidios habitacionales entregados por el Estado de Chile (MM UF)



Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

## TENDENCIAS

### a. Demanda

Durante los años 2010 y 2011, la inversión en construcción de viviendas tuvo un crecimiento anual de 7,9%, cifra muy superior al 4,7% del período comprendido entre los años 2003 y 2011. El crecimiento de la inversión en construcción se explica como consecuencia del crecimiento económico, de la baja en el nivel de desempleo y del aumento de los sueldos promedio que experimentó el país durante el mismo período. En el caso del desempleo, este llegó a tasas superiores al 11% durante la crisis financiera. A partir de mediados del 2009 dicha tasa ha bajado de manera constante, alcanzando niveles del 6% en la actualidad. Lo anterior es producto de la creación de más de 1,1 millones de nuevos empleos, lo que ha generado un fuerte aumento del número de personas con posibilidad de acceder a un crédito hipotecario para adquirir una vivienda.

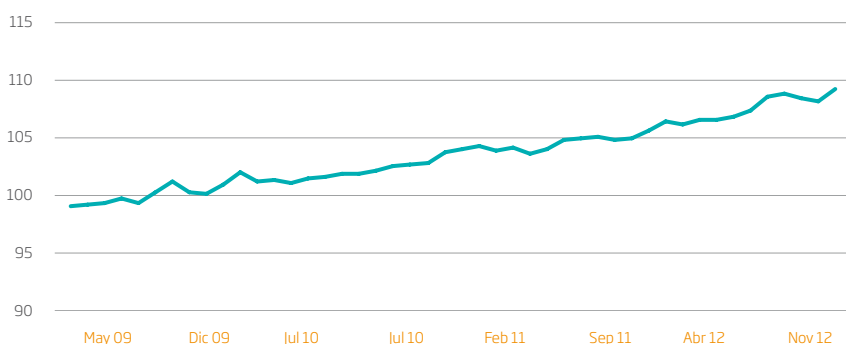
**GRÁFICO N°11** Tasa de desempleo nacional (%)



Fuente: INE.

Durante el mismo período, además, hubo un aumento de los sueldos promedio que perciben los empleados en el país. Efectivamente, de acuerdo al índice real de remuneraciones que genera mensualmente el INE, los sueldos han aumentado en un 12,1% real entre enero de 2009 y noviembre del 2012.

**GRÁFICO N°12** Índice Real de Remuneraciones

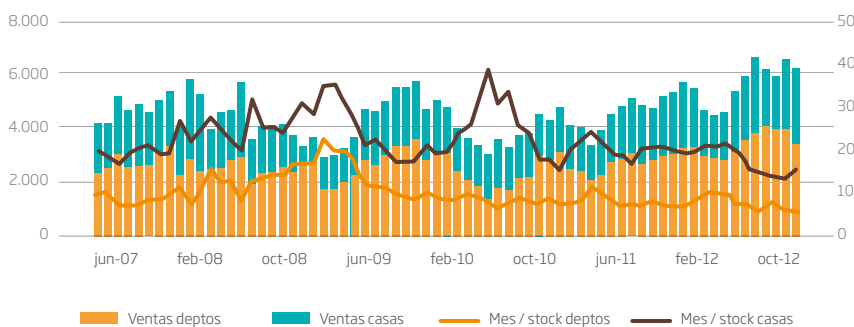


Fuente: INE.

**b. Precios**

Durante la crisis financiera mundial de 2008-2009, diversos proyectos inmobiliarios que se habían comenzado a desarrollar en forma previa entraron en etapa de venta. Lo anterior, sumado a la disminución de la demanda debido a la incertidumbre sobre el futuro de la economía nacional, llevó a un aumento del stock de viviendas y a la paralización de gran cantidad de nuevos proyectos. Una vez pasada la crisis, la situación económica del país mejoró rápidamente; sin embargo, las empresas inmobiliarias no fueron capaces de aumentar su oferta a la misma velocidad que creció la demanda. Esta situación ha generado una sistemática disminución en el stock de viviendas, el que se encuentra en los niveles más bajos observados desde el año 2007.

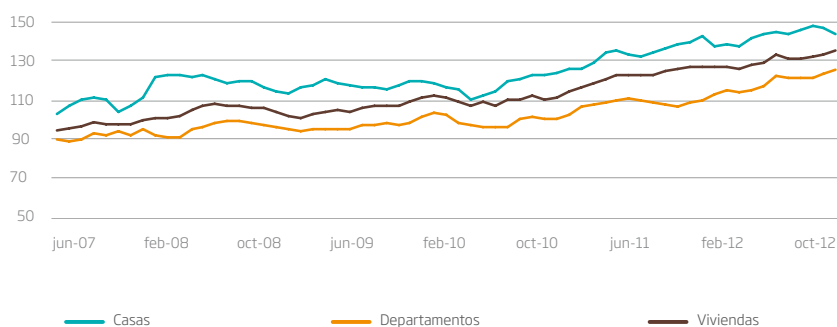
**GRÁFICO N°13** Ventas y stock de viviendas en Chile



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Como consecuencia de la disminución del stock de viviendas y del aumento de los costos de mano de obra, los precios promedio han aumentado a partir del año 2010, lo que marca una diferencia respecto a los años anteriores.

**GRÁFICO N°14** Índice real de precios de las viviendas



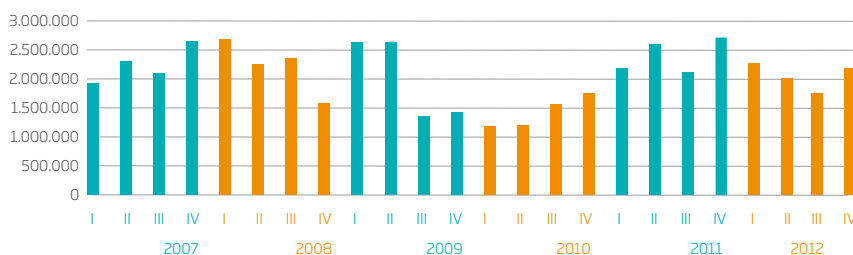
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

### c. Proyecciones

De acuerdo a la encuesta de expectativas generada por el Banco Central en noviembre del 2012, el mercado espera que la economía nacional crezca un 5,2% durante el 2012, un 4,7% durante el 2013 y un 4,8% durante el 2014. En caso de cumplirse esas proyecciones, probablemente se mantendrán los niveles de desempleo y continuarán aumentando los sueldos promedio del país, lo que daría espacio para que la industria mantenga su crecimiento.

Con respecto a la oferta futura de viviendas, los permisos de edificación se han mantenido activos. El número de permisos concedidos durante el 2012 fue superior al 2011, al 2010 y a los de los dos últimos trimestres de 2009, lo que muestra que existe un importante número de proyectos inmobiliarios que se comenzarán a construir en los próximos meses.

**GRÁFICO N°15** Permisos de edificación para vivienda (M<sup>2</sup>)



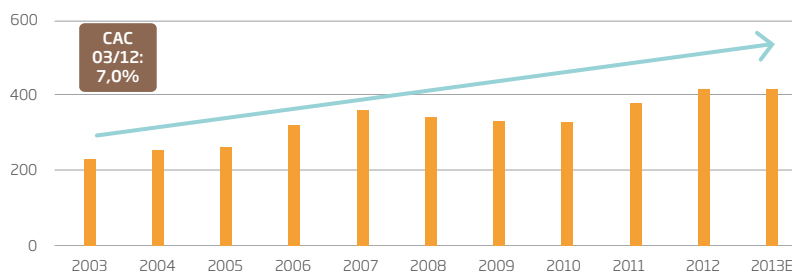
Fuente: INE.

### Sector infraestructura

La industria de la construcción no se limita a la construcción de viviendas, sino que también incluye la construcción de obras de infraestructura tales como carreteras, centrales eléctricas, plantas industriales y hospitales, entre otras.

La inversión en construcción de obras de infraestructura ha tenido un crecimiento real anual compuesto de un 7,0% durante el período comprendido entre los años 2003 y 2012, el cual ha sido empujado por el crecimiento económico que ha tenido el país en los últimos años.

**GRÁFICO N°16** Evolución de la inversión en construcción de infraestructura (MM UF)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

### TENDENCIAS

Como se puede apreciar, después de una pequeña contracción durante el 2009 debido a la crisis financiera mundial, la construcción de infraestructura se ha recuperado vigorosamente. Para el año 2013 se espera que los montos de inversión crezcan un 8,8% con respecto al 2012, alcanzando UF 472,5 millones.

Los sectores económicos más relevantes en términos de inversión en construcción de infraestructura productiva son la minería, el sector eléctrico y el sector inmobiliario no habitacional<sup>1</sup>, mientras que el MOP y las concesionarias son los mayores inversores en infraestructura pública. A continuación se describe la inversión en los segmentos más relevantes.

### Sector minería

Para este año se espera un gasto en construcción cercano a los US\$ 4.700 millones, lo que representa un 13% de aumento con respecto a lo registrado en el 2012. La siguiente tabla muestra los principales proyectos que estarán en construcción durante el 2013 y el gasto en construcción estimado para cada uno.

<sup>1</sup> El sector inmobiliario no habitacional incluye edificios de oficinas, centros comerciales y casinos, entre otros.

**TABLA N°1** Principales proyectos mineros para 2013

Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada (MM US\$)	Construcción		Gasto en Construcción 2013 (MM US\$)
				Inicio	Fin	
Minera Escondida	Organic Growth Project 1	II	3.800	Mar-12	Jun-15	721
Codelco	Mina Ministro Hales	II	2.300	May-11	Dic-13	488
Minera Lumina Copper	Caserones	III	3.000	Oct-10	Dic-13	467
Sierra Gorda	Proyecto Sierra Gorda	II	3.072	Oct-12	Oct-15	423

Fuente: Cámara chilena de la construcción. Se ha eliminado del listado el proyecto minero de Antucoya, el que, de acuerdo a lo informado por Antofagasta Minerals en Diciembre pasado, fue suspendido de manera indefinida.

### Sector energía

El sector ha estado sujeto a permanentes postergaciones de proyectos debido a conflictos con los permisos medioambientales. Esta situación ha incidido en la recalendarización de algunos de ellos para el año 2014 y siguientes. En todo caso, la inversión de US\$ 1.980 millones esperada para el año 2013 representa más del doble de lo materializado durante el 2012. Los principales proyectos que estarán en construcción durante el 2013 se muestran a continuación.

**TABLA N°2** Principales proyectos de energía para 2013

Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada (MM US\$)	Construcción		Gasto en Construcción 2013 (MM US\$)
				Inicio	Fin	
Empresa Eléctrica Cochrane	Central a carbón Cochrane	II	1.100	Dic-12	Nov-15	74
Ibereólica Cabo Leones I	Parque eólico Cabo Leones	III	356	Ene-13	Jun-14	54
AES Gener	Central hidroeléctrica Alto Maipo - Las Lajas	RM	700	Nov-12	Nov-16	53
AES Gener	Central hidroeléctrica Alto Maipo - Alfalfal II	RM	700	Nov-12	Feb-14	49

Fuente: Cámara chilena de la construcción.

### Sector inmobiliario no habitacional

Este sector abarca la inversión en obras de infraestructura como centros comerciales, oficinas, centros de salud y hospitales, entre otros. Para el año 2013, la Cámara Chilena de la Construcción espera que el sector gaste US\$ 870 millones en construcción.

**TABLA N°3** Principales proyectos inmobiliarios no habitacionales para 2013

Empresa	Proyecto	Región	Inversión Estimada (MM US\$)	Construcción		Gasto en Construcción 2013 (MM US\$)
				Inicio	Fin	
Cencosud	Costanera Center	RM	818	Ene-04	Dic-13	111
Inmobiliaria Manso de Velasco	Ciudad Empresarial y Aeroportuaria Pudahuel	RM	1.885	May-98	Dic-20	96
Aseger	Mall Plaza Los Dominicos	RM	218	Ene-12	Mar-14	95
Titanium	Parque Titanium Santa Rosa de Las Condes	RM	300	Dic-09	Dic-13	48
Corp Group	Promenade Nueva Costanera	RM	65	Nov-12	Nov-13	45

Fuente: Cámara chilena de la construcción.

### Ministerio de Obras Públicas

El Ministerio de Obras Públicas (MOP) tiene presupuestado invertir montos importantes en la mejora y mantención de la infraestructura pública. De hecho, la ley de presupuestos del año 2013 incluye aproximadamente US\$ 2.249 millones para gastar en este tipo de obras, de las cuales un 74% corresponde a proyectos viales.

**TABLA N°4** Presupuesto del MOP (2013)

Dirección, Servicio o Programa	Ley de presupuesto 2013 (MM US\$)
Vialidad	1.657
Obras Hidráulicas	198
Obras Portuarias	114
Otras	280
<b>Total*</b>	<b>2.249</b>

Fuente: Dirección de Presupuestos.  
(\* Excluye concesiones estatales).

### Concesiones estatales

De acuerdo a lo informado por el Ministerio de Obras Públicas, las concesiones que están en la actualidad en proceso de construcción totalizan una inversión de US\$ 3.387 millones.

**TABLA N°5** Cartera de concesiones en proceso de construcción durante el 2013

Proyecto	Inversión Total (MM US\$)
Ruta 5, Tramo Puerto Montt - Pargua	197
Ruta 5 Norte, Tramo La Serena - Vallenar	377
Acceso Vial Aeropuerto Arturo Merino Benítez	67
Ruta 160, Tramo Coronel - Tres Pinos	367
Conexión Vial Melipilla - Camino de la Fruta	43
Concesión Ruta 66, Camino de la Fruta	412
Camino Internacional, Ruta 60 Ch	364
Autopistas de la Región de Antofagasta	370
Autopista Concepción Cabrero	401
Alternativas de Acceso a Iquique	240
Nuevo Aeropuerto Región de la Araucanía	126
Programa Hospitalario de Maipú y La Florida	313
Otros	110
<b>Total</b>	<b>3.387</b>

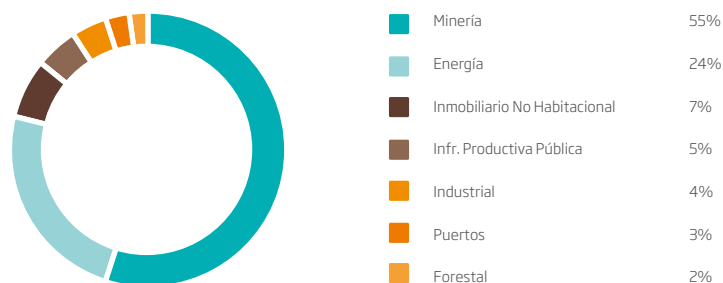
Fuente: MOP.

### Proyecciones

#### Inversión productiva

Tal como ha ocurrido en los últimos años, se espera que a futuro la minería y la energía continúen liderando la inversión. La Cámara Chilena de la Construcción estima que la inversión de la minería para el período comprendido entre los años 2012 y 2016 será de US\$ 51.165 millones y que la inversión del sector energía será de US\$ 22.028 millones para el mismo período.

Respecto del gasto en construcción de los proyectos de inversión productiva, la Cámara Chilena de la Construcción espera que sea de US\$ 9.300 millones durante el 2013 y de US\$ 9.161 millones durante el 2014. Destaca el crecimiento del gasto en construcción proyectado para el 2013, el cual es un 39% superior al del año 2012.

**GRÁFICO N°17** Distribución del gasto proyectado en construcción (2013-2014)

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

**Inversión en concesiones**

En la actualidad, el MOP posee una cartera de concesiones para licitar el año 2013 que contempla una inversión total de US\$ 8.478 millones.

**TABLA N°6** Cartera de licitaciones del MOP

Proyecto	Monto (MM US\$)
<b>En proceso de adjudicación</b>	<b>784</b>
Rutas del Loa	308
Ruta 43 La Serena - Ovalle	223
Hospital de Antofagasta	253
<b>En proceso de licitación</b>	<b>87</b>
Ruta G21, Acceso a Centros de Esquí	87
<b>Potencial llamado a licitación durante 2013</b>	<b>7.607</b>
Hospital Salvador Geriátrico	313
Hospital Santiago Occidente (ex Félix Bulnes)	240
Hospital Sótero del Río y de Puente Alto	386
Infraestructura Pública Paso Los Libertadores	61
Mejoramiento Ruta Nahuelbuta	259
Nuevo Puente Industrial sobre Río Bío Bío	212
Américo Vespucio Oriente	2.000
Autopista Costanera Central	2.065
Autopista Santiago - Lampa	116
Conexión Vial Ruta 78 hasta Ruta 68	131
Hospital Biprovincial Quillota - Petorca y Provincial Marga Marga (Red Quinta Región)	277
Hospitales Red Sur (Curicó, Linares y Chillán)	530
Marina Deportiva y Revitalización Urbana del Estero Marga Marga, Viña del Mar	166
Relicitación Aeropuerto Internacional Arturo Merino Benítez	700
Ruta San Fernando-Santa Cruz	151
<b>Total cartera</b>	<b>8.478</b>

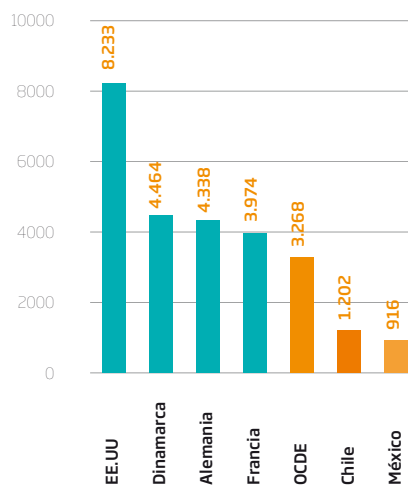
Fuente: MOP.

### Sector salud

El gasto en salud per cápita de Chile alcanza los US\$ 1.202, lo que se compara negativamente con lo que gasta el promedio de los países pertenecientes a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), ascendente a US\$ 3.268, o países desarrollados como Estados Unidos y Dinamarca (US\$ 8.233 y US\$ 4.464, respectivamente). Lo mismo ocurre con el gasto en salud como porcentaje del PIB total del país: mientras Chile gasta un 8,0%, en países desarrollados como Estados Unidos o Francia esta proporción alcanza el 17,6% y el 11,6%, respectivamente.

GRÁFICO N°18

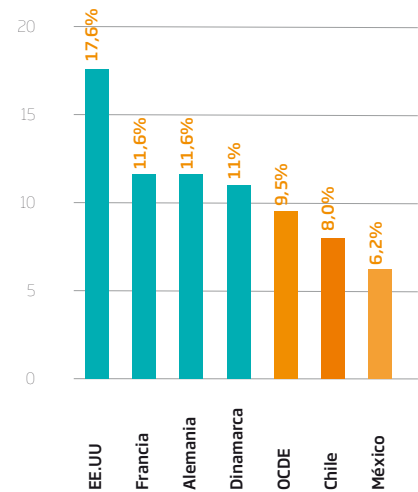
Gasto en salud per cápita (US\$ PPA)



Fuente: OCDE

GRÁFICO N°19

Gasto en salud como porcentaje del PIB



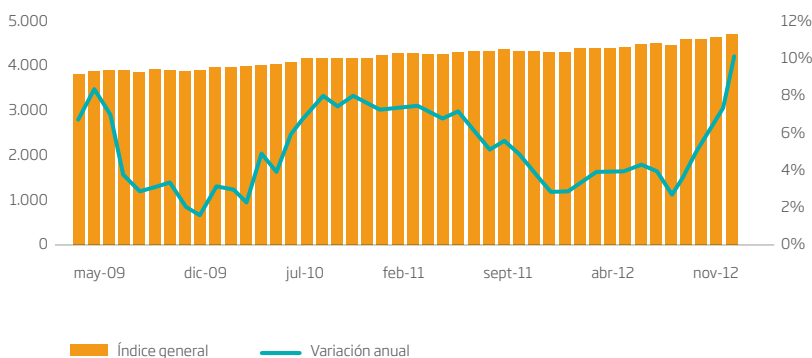
Fuente: OCDE

Lo anterior permite proyectar que la inversión en salud debiese seguir creciendo en los próximos años, lo que está en línea con las proyecciones de la Cámara Chilena de la Construcción, que espera que durante los próximos dos años se liciten hospitales públicos y clínicas privadas con inversiones en construcción asociadas por un total de US\$ 2.400 millones.

### Principales insumos

Los principales insumos que utiliza la industria de la construcción corresponden a los materiales de construcción y a la mano de obra. La Cámara Chilena de la Construcción mide cómo evolucionan los costos de esos insumos a través del Índice de Costos de Edificación (ICE). De acuerdo a ese índice, los costos de edificación han aumentado fuertemente durante el 2012. De hecho, a noviembre de 2012, los costos habían aumentado un 10,3% con respecto a igual periodo del año anterior.

GRÁFICO N°20 Índice de costos de edificación (base 1978 = 100)



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

### Materiales

La Cámara Chilena de la Construcción divide el índice de costos de la construcción en tres categorías principales: materiales, sueldos y misceláneos. Los principales materiales utilizados en la construcción, que explican una gran proporción de los costos totales, son el cemento y el acero. Otros insumos relevantes son cañerías de cobre, ladrillos, vidrios, cerámicas y productos de fibrocemento. De acuerdo a la información publicada, los costos de materiales a octubre del 2012 eran un 5,0% menores a los del mismo período del año anterior.

### Mano de obra

Como se menciona al inicio de este capítulo, la industria de la construcción aporta más de un 8,0% de los puestos de trabajo del país. Producto del aumento de los salarios que ha evidenciado el país durante los últimos años, el costo de mano de obra de la industria también ha subido. De acuerdo a la información publicada por la Cámara Chilena de la Construcción, estos costos, a octubre del 2012, eran un 19,0% mayores a igual período del año anterior.



Experiencia

## FACTORES DE RIESGO

### Contratos de construcción a terceros

La industria puede verse afectada por alzas de costos de insumos que no puedan traspasarse a precio en contratos a suma alzada, los cuales normalmente sólo establecen ajustes de precio vinculados a la inflación. Estas alzas, que pueden obedecer a aumentos en los precios de las materias primas o de la mano de obra, pueden afectar los resultados de cada proyecto y, por consiguiente, los de la Compañía. Con el fin de minimizar este impacto, Moller & Pérez-Cotapos mantiene estrictos sistemas de control de costos, compra o al menos fija el precio de las principales materias primas en contratos significativos y, últimamente, calcula un mayor margen de reserva en previsión de alzas inesperadas o de escasez de mano de obra, como ha sido el caso de los últimos meses.

También existe el riesgo de cobro de boletas de garantías por incumplimiento en las especificaciones de un contrato o en sus plazos de entrega. Para mitigar este riesgo, la Compañía utiliza los más altos estándares de calidad de construcción y aplica un estricto control en los procesos dentro de cada proyecto.

### Ciclos económicos

El crecimiento del sector inmobiliario y de la construcción está altamente correlacionado a los ciclos económicos 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. En la última crisis financiera del período 2008-2009, la confianza de los inversionistas se vio fuertemente afectada, lo que generó la disminución de las inversiones en proyectos de construcción. Además, la percepción de la estabilidad laboral y la disminución de los

ingresos de las personas hicieron postergar las decisiones de adquirir viviendas, lo que generó que la actividad inmobiliaria se viera mermada con más fuerza que la industria de la construcción. Si bien esta situación se ha revertido, volviéndose a los niveles previos a la mencionada crisis, no se debe descartar que un nuevo estancamiento de la economía local, debido a la inestabilidad de la economía mundial, afecte negativamente a la industria.

En previsión de lo anterior y como una manera de estabilizar sus ingresos, la Compañía ha diversificado sus negocios, participando en áreas donde antes no estaba presente. Una de las formas de diversificación ha sido a través de la participación en obras públicas, ya que en épocas de crisis el Estado aumenta la inversión como política de reactivación de la economía. De manera adicional, el segmento de viviendas económicas también suele ser impulsado por la autoridad en períodos recesivos.

### Condiciones de financiamiento

Alzas en las tasas de interés a largo plazo o restricciones en el otorgamiento de créditos hipotecarios pueden desencadenar la postergación de decisiones de inversión o de compra de viviendas, afectando el horizonte de desarrollo de proyectos inmobiliarios y el precio de las viviendas. Para minimizar los efectos de un cambio de este tipo, la Compañía mantiene como política no aceptar viviendas a cambio a los clientes que desean adquirir un departamento o casa de Moller & Pérez-Cotapos. Asimismo, la Compañía tiene una política de endeudamiento conservadora, en virtud de la cual adquiere vía capital propio los terrenos de proyectos inmobiliarios que se desarrollan en una sola etapa e implementa

estructuras de financiamiento de largo plazo para aquellos terrenos que por su tamaño se desarrollan en varias etapas. El sano manejo financiero de la Compañía le permitió, de hecho, sortear la crisis subprime del año 2008, sin recurrir a grandes descuentos para estimular la compra de viviendas.

Un riesgo adicional, común a todas las compañías de la industria, es la renovación de los contratos de líneas de crédito tomados para financiar la construcción de los proyectos inmobiliarios. Para estos efectos Moller & Pérez-Cotapos estructura contratos de deuda con plazos de pago de hasta 40 meses, período que calza de mejor manera con la duración de los proyectos inmobiliarios, documentados en la forma de pagarés renovables de corto plazo.

#### **Leyes, aplicación de las mismas y preocupación medioambiental**

Eventuales modificaciones en la normativa tributaria o ambiental, la incertidumbre provocada por algunos fallos de la Corte Suprema y la mayor preocupación general en torno al impacto medioambiental de algunas grandes obras, han provocado la ralentización de ciertos proyectos de energía, lo cual ha redundado, entre otras materias, en un desarrollo más lento de las enormes inversiones mineras previstas.

En algunos casos, incluso, se ha llegado al extremo de paralizarse indefinidamente ciertas inversiones. Un escenario como el anterior ciertamente impacta a las empresas orientadas a la construcción de infraestructura.

Asimismo, variaciones en los planos reguladores o en la normativa de vivienda (como el IVA a la construcción, los cambios al DFL2 o

los subsidios para la adquisición de viviendas) pueden afectar el desarrollo del sector inmobiliario.

#### **Competencia**

Existe un gran número de empresas dedicadas al rubro de la construcción e inmobiliario en el país, lo cual ha generado, históricamente, una fuerte competencia. Esta competencia se ha visto aumentada, en algunos casos, ante la llegada de empresas constructoras extranjeras (mayormente españolas) que, ante la ausencia de proyectos en su país de origen, deciden aterrizar en nuestro país en busca de mejores oportunidades. Lo anterior puede implicar que ciertas empresas, no conociendo bien el mercado, acudan a las propuestas con precios ostensiblemente menores, lo cual finalmente redunde en menores probabilidades de adjudicación de proyectos para Moller & Pérez-Cotapos.

#### **Disponibilidad de terrenos**

El negocio inmobiliario depende fuertemente de la disponibilidad de terrenos para el desarrollo y gestión de proyectos. La Compañía constantemente busca y estudia terrenos, siendo exitosa en su identificación y en su compra, sobre todo en el segmento de viviendas de mayor precio relativo, donde ha logrado formar un importante banco de terrenos. Sin embargo, la rigidez de los planos reguladores y la escasez de terrenos dificultan y encarecen la adquisición de nuevos paños.



## Ingeniería y Construcción

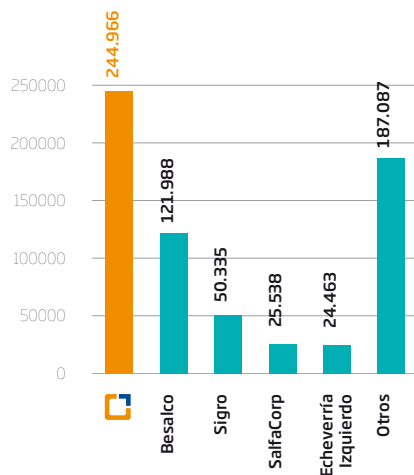
### CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN

Esta división se especializa en la construcción de obras civiles a terceros, principalmente de hospitales, clínicas y edificios corporativos. A lo largo de su historia, la Compañía ha construido 115 obras para terceros. Entre las más recientes destacan el Hospital de Vallenar (2006), la ampliación de la Clínica Santa María (2006), el Hospital de Arica (2007), la Clínica Bicentenario y el Hospital de Los Ángeles (2009), el Hospital de Puerto Montt (2010), el Hospital de Talca (2011) y la ampliación de la Clínica Las Condes (2011).

Tal como ya se ha mencionado, la especialidad más destacada de Moller & Pérez-Cotapos es la construcción de hospitales y clínicas, donde es líder de mercado, siendo reconocida en la industria por su experiencia y excelencia en obras. A la fecha, la Compañía acumula más de 690.000 m<sup>2</sup> en proyectos hospitalarios y es la empresa que se ha adjudicado contratos por mayor monto en los últimos cinco años.

#### GRÁFICO N°21

Montos adjudicados en contratos de construcción de hospitales y clínicas entre 2007 y 2012 (MM\$\*)



Fuente: La Compañía.

(\*) Incluye consorcios según participación de cada compañía.

En razón de lo anterior, Moller & Pérez-Cotapos espera poder participar y adjudicarse la construcción de algunos de los hospitales que el Estado tiene planeado construir en los próximos años. Al respecto, la Cámara Chilena de la Construcción proyecta que durante los próximos dos años se licitarán hospitales públicos y clínicas privadas con inversiones en construcción asociadas por un total de US\$ 2.400 millones.

Por su naturaleza, los contratos involucrados en este tipo de obras son, en promedio, de montos relevantes, pudiendo alcanzar incluso las UF 2.000.000. Adicionalmente, las obras de construcción se llevan a cabo en varios años. En parte por lo anterior es que para la construcción de algunos hospitales de mayor envergadura la Compañía ha desarrollado alianzas con otras constructoras locales. Estas alianzas, además, permiten aumentar las posibilidades de adjudicación de los proyectos, por cuanto ello implica comúnmente una mejor nota en la oferta técnica. Ejemplos de esta situación son los consorcios desarrollados con Besalco para la construcción del Hospital de Puerto Montt, y con SalfaCorp y Besalco para la construcción del Hospital de Talca.

Actualmente, esta división se encuentra construyendo cuatro proyectos, todos hospitales, los cuales totalizan un monto de UF 9.249.944 de inversión.

## Hospitales en construcción

### Hospital de Los Ángeles (2009 - 2014)

Mandante: Servicio de Salud Bío Bío  
Metros construidos: 55.000 m<sup>2</sup>.

### Hospital de Talca (2011 - 2014)

Mandante: Servicio de Salud Maule  
Metros construidos: 86.200 m<sup>2</sup>.

### Hospital de Puerto Montt (2010 - 2013)

Mandante: Servicio de Salud Reloncaví  
Metros construidos: 111.400 m<sup>2</sup>.

### Ampliación Clínica Las Condes (2011 - 2013)

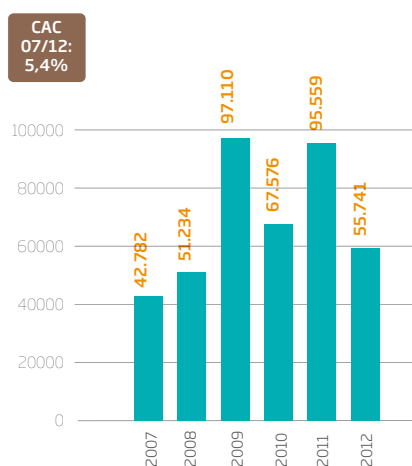
Mandante: Clínica Las Condes  
Metros construidos: 116.700 m<sup>2</sup>.

Tal como se ha mencionado, la construcción de una obra como un hospital toma un período de tiempo considerable, el que fácilmente puede extenderse por un plazo superior a tres años. Si a lo anterior se suma todo el tiempo necesario para el estudio y la adjudicación de la obra, sobre todo en el caso de hospitales públicos, se puede alcanzar un tiempo total que en algunos casos puede exceder los cuatro años.

Por otra parte, en relación al backlog, este ha crecido a una tasa promedio de un 5,4% anual, tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

## GRÁFICO N°22

Evolución del backlog\* de Construcción y Edificación (MM\$)

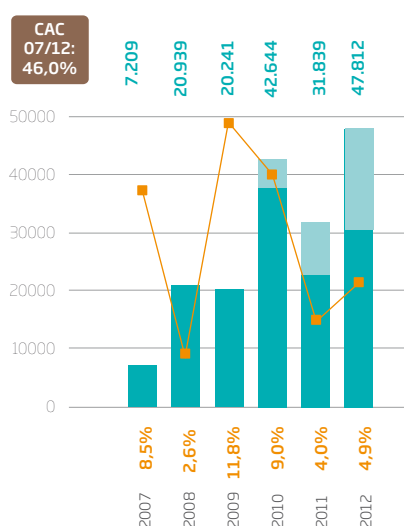


Fuente: La Compañía.

(\*) Incluye el backlog de los actuales consorcios en hospitales en forma proporcional a la participación de la Compañía.

## GRÁFICO N°23

Evolución de los ingresos y del margen bruto de Construcción y Edificación (MM\$\*)



■ Ingresos ■ Consorcios hospitalarios no consolidados  
■ Margen bruto\*\*

Fuente: La Compañía.

Por último, el siguiente gráfico muestra la evolución de los ingresos y del resultado de la división en los últimos años.

(\*) Información de los años 2010 a 2012 construida sobre la base IFRS. Información de los años anteriores es construida según PCGA.

(\*\*) El margen bruto se calcula como la ganancia bruta consolidada de la división más la suma de la utilidad proporcional de los consorcios hospitalarios no consolidados y otros ingresos consorcios registrados en la línea "otras ganancias", dividido por los ingresos consolidados de la división más los ingresos proporcionales de los hospitales no consolidados.

Tal como se puede apreciar, con excepción del año 2011, la evolución de los ingresos ha sido positiva, mientras que la de los márgenes brutos ha sido dispar, aunque la división siempre ha aportado a la utilidad de la Compañía. Actualmente, en un contexto como el ya reseñado de alza en los costos de construcción, es destacable que esta división haya logrado obtener utilidades en 2012 en todos los proyectos en los que participa. Si bien ha habido una esperable disminución en los márgenes en relación a años anteriores, la Compañía ha sabido manejar los costos y plazos de sus obras, lo cual le ha permitido, en definitiva, alcanzar resultados positivos.

### INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL

La división Ingeniería y Construcción Industrial se especializa en la construcción de obras civiles y montajes para compañías de los sectores minero, de energía e industrial. Compuesta por profesionales altamente calificados y con una larga trayectoria, el enfoque de esta área en el futuro estará en la construcción de proyectos de generación y de distribución energética, de obras civiles y montajes de gran envergadura, entre otros.

Esta división fue creada el año 2009, con el objetivo de participar en los sectores de minería y energía, los cuales se visualizaba que crecerían fuertemente en los siguientes años. Para abordar este segmento, se constituyó un equipo de trabajo altamente experimentado y con larga trayectoria y reconocimiento en la industria. Dicho equipo fue liderado en sus inicios por profesionales provenientes de la empresa Delta Ingeniería y Construcción, quienes a través de la Empresa Constructora Buenaventura tuvieron inicialmente un 20% de la propiedad de la división (actualmente poseen un 10%). Durante el mes de enero de 2013 Ecomaq Ingeniería y Construcción, empresa ligada a la compañía de ingeniería SIGA, se incorporó a la propiedad de esta división con un 10% de participación que adquirió a Empresa Constructora Buenaventura.

Conociendo los requerimientos de los mandantes, los cuales, especialmente en el caso de la minería, exigen rígidos protocolos, esta división se abocó en un principio a obtener todas las certificaciones necesarias y a hacer la gestión comercial que llevara a sus potenciales mandantes a considerarlos como una alternativa seria a las empresas constructoras ya existentes. En ese contexto y como una forma de acercarse a sus mandantes, es que Ingeniería y Construcción Industrial ha construido algunas obras civiles más propias de la división Construcción y Edificación, como colegios y centros de formación técnica. Sin embargo, se debe recalcar que el objetivo de esta división es la construcción de obras de mayor complejidad, a las cuales con mayor frecuencia está siendo invitada a participar.

La siguiente tabla muestra las certificaciones que actualmente tiene esta división en el "Diseño, construcción y montaje para proyectos de obras civiles, infraestructura productiva y edificación".

**TABLA N°7** Certificaciones

Certificación	Vigencia
ISO 9001	Septiembre 2013
ISO 14001	Enero 2014
ISO 18001	Enero 2014

Fuente: MOP

Adicionalmente, Moller & Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Industrial es parte del registro de contratistas de diversas empresas e instituciones, entre las que destacan las empresas Aguas Andinas, ENAP, ESSBIO y ESVAL; los registros Repro, Regic y Sicep; y el Gobierno de Chile, entre otros.

Transcurridos cuatro años desde su formación, esta división no sólo cuenta con todas las certificaciones necesarias, sino que también se ha adjudicado mandatos de importantes clientes. Desde el año 2009, de hecho, Moller & Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Industrial se ha adjudicado 16 obras, diez de las cuales ya se han terminado y seis se encuentran en ejecución.

Moller & Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Industrial cuenta con un departamento de estudios que se encarga de analizar minuciosamente cada propuesta. Asimismo, con el propósito de acercarse más a sus clientes y ayudarles al mejor desarrollo de sus proyectos, esta división ha incursionado en la ingeniería de algunos proyectos, acercándose, de esta manera, al concepto de EPC (Engineering, Procurement and Construction, por sus siglas en inglés).

De manera adicional, la Compañía ha desarrollado alianzas con importantes operadores para la presentación de propuestas, como las desarrolladas con Veolia, para la provisión de servicios de desalinización de agua de mar, y con Eurener, para la construcción de parques fotovoltaicos, entre otras. Esta estrategia le permitirá participar en las licitaciones venideras con una importante ventaja técnica.

**TABLA N°8** Principales alianzas desarrolladas con empresas internacionales

Alianza	Propuesta
Veolia (Brasil)	Licitación planta tratamiento aguas de relaves Ovejería de Codelco
Eurener (España)	Plantas solares fotovoltaicas varias
SIGA - Hanwha	Licitación planta solar fotovoltaica El Águila

Fuente: MOP



### ALGUNAS OBRAS INDUSTRIALES REALIZADAS:

#### Planta de almacenamiento y distribución de combustibles

Mandante: Copec

Monto de contrato: UF 204.052

Ubicación: Mejillones, Antofagasta

#### Planta industrial de oxígeno y acetileno

Mandante: Indura

Monto de contrato: UF 51.064

Ubicación: La Negra, Antofagasta

#### Planta de explosivos

Mandante: ENAEX

Monto de contrato: UF 93.443

Ubicación: Minera Cuadra, Mejillones

### OBRAS INDUSTRIALES EN CONSTRUCCIÓN:

#### Proyecto industrial de telecomunicaciones

Monto de contrato: UF 2.000.000

Ubicación: Santiago

#### Centro de formación técnica

Mandante: Finning

Monto de contrato: UF 178.326

Ubicación: Antofagasta

#### Subestación eléctrica

Mandante: Transemel

Monto de contrato: UF 63.924

Ubicación: Calama

#### Volvo

Mandante: Volvo Chile

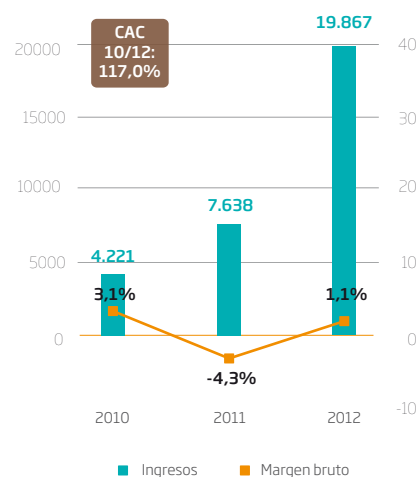
Monto de contrato: UF 180.500

Ubicación: Santiago

El siguiente gráfico muestra la evolución de los ingresos y margen bruto a partir del año 2010. En esta división, la Compañía, si bien ha aumentado sus ingresos, aún no ha podido llegar a los niveles de márgenes deseados. Lo anterior se explica, en parte, por el extenso período de puesta en marcha que una división como esta implica. Adicionalmente, los resultados del 2012 se explican por la importante pérdida que generó un proyecto concreto, situación respecto de la cual la Compañía ha tomado las medidas necesarias para evitar que vuelva a repetirse. Con todo, transcurridos casi cuatro años de vida de esta división, Moller & Pérez-Cotapos ya cuenta con un nombre en la industria y con posibilidades ciertas de participar en licitaciones y de adjudicarse contratos.

#### GRÁFICO N°24

Evolución de Ingresos y margen bruto de Ingeniería y Construcción Industrial (MM\$)



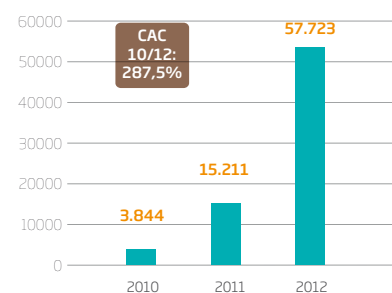
Fuente: La Compañía.

(\*) Información de los años 2010 a 2012 constituida sobre la base IFRS.

Por otra parte, la evolución del backlog ha sido muy positiva desde el inicio de las operaciones, lo cual también refleja la mayor participación de la Compañía en propuestas de negocio. El backlog actual, ascendente a \$57.723 millones, está compuesto por 6 obras, siendo la principal la construcción de un proyecto industrial de telecomunicaciones.

#### GRÁFICO N°25

Evolución del backlog Ingeniería y Construcción Industrial (MM\$)



Fuente: La Compañía.

Como ya se ha mencionado, esta división cuenta con el nombre y reconocimiento necesarios para participar en parte importante de las licitaciones que se llevarán a cabo durante los próximos años en los sectores de energía y minería. Durante el año 2012, de hecho, fue invitada a participar en propuestas para importantes clientes de ambos sectores, calificando técnica y económicamente.

## Área Inmobiliaria



### INMOBILIARIA PARA NIVELES MEDIOS Y MEDIOS-ALTOS

Esta división se orienta al desarrollo de proyectos inmobiliarios para los segmentos socioeconómicos ABC1 y C2, en los cuales la Compañía goza de un reconocido prestigio.

Moller & Pérez-Cotapos controla todas las etapas de los proyectos que desarrolla, incluyendo la compra de los terrenos, el desarrollo del proyecto, la construcción de la obra, la comercialización de las unidades construidas y finalmente el servicio de pos-venta. La venta de las unidades se realiza a través de la marca Moller & Pérez-Cotapos, de gran reconocimiento en este segmento de la industria. Cabe resaltar que la construcción de los proyectos siempre la realiza Moller & Pérez-Cotapos, a través de su filial Moller & Pérez-Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda., sin perjuicio de lo cual los contratos de construcción se realizan a valor de mercado y a suma alzada.

Si bien esta división tiene como estrategia desarrollar el negocio inmobiliario en todas aquellas comunas en donde existan clientes pertenecientes a su segmento objetivo, hasta

el momento la mayoría de los proyectos se han desarrollado en la Región Metropolitana, específicamente en las comunas de Las Condes, Lo Barnechea, Vitacura, Providencia, Puente Alto, San Miguel, La Reina, Peñalolén y La Florida. Moller & Pérez-Cotapos participa en el negocio de casas y departamentos indistintamente, aunque en razón del tipo de terrenos adquirido en los últimos años, el énfasis de la Compañía ha estado puesto en la construcción en altura. Para los años venideros, sin embargo, Moller & Pérez-Cotapos espera una mayor proporción de casas construidas, como consecuencia de los nuevos proyectos que empezarán a comercializarse.

Moller & Pérez-Cotapos comercializa viviendas en este segmento desde un rango de precios ubicado entre UF 2.000 y UF 4.000 por unidad. A partir de ese nivel los precios pueden llegar hasta las UF 49.000, para ciertos productos muy exclusivos y sofisticados. El siguiente cuadro permite hacerse una idea general de las características que presentan los departamentos que actualmente vende Moller & Pérez-Cotapos.

**TABLA N°9** Características promedio de viviendas actualmente en desarrollo

Segmento	Casas			Departamentos		
	Habitaciones	Precio (UF)	m <sup>2</sup>	Habitaciones	Precio (UF)	m <sup>2</sup>
ABC1	-	-	-	3-5	8.000 - 49.000	140 - 500
C2	3-4	2.000 - 4.000	90 - 120	2-3	3.000 - 8.000	60 - 140

### ALGUNOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

#### Terranova

Lo Barnechea  
136 departamentos

#### Cerro Colorado

Las Condes  
312 departamentos

#### Parque Espoz, etapas I y II

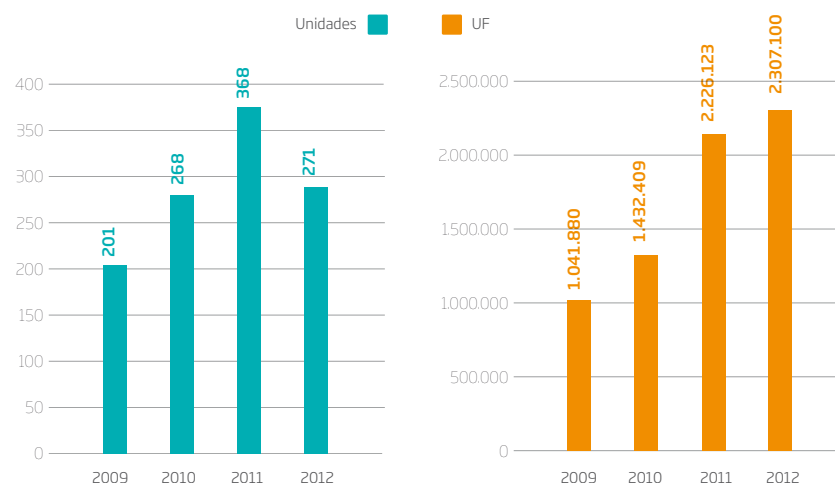
Vitacura  
160 departamentos

#### Proyecto Monteandino II

Puente Alto  
106 casas

Tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico, esta división ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años, en términos de unidades prometidas, con excepción del año 2012. Este crecimiento obedece a una estrategia de aprovechar el buen posicionamiento del que goza la marca Moller & Pérez-Cotapos.

**GRÁFICO N°26** Evolución de las promesas de compraventa



Fuente: La Compañía.

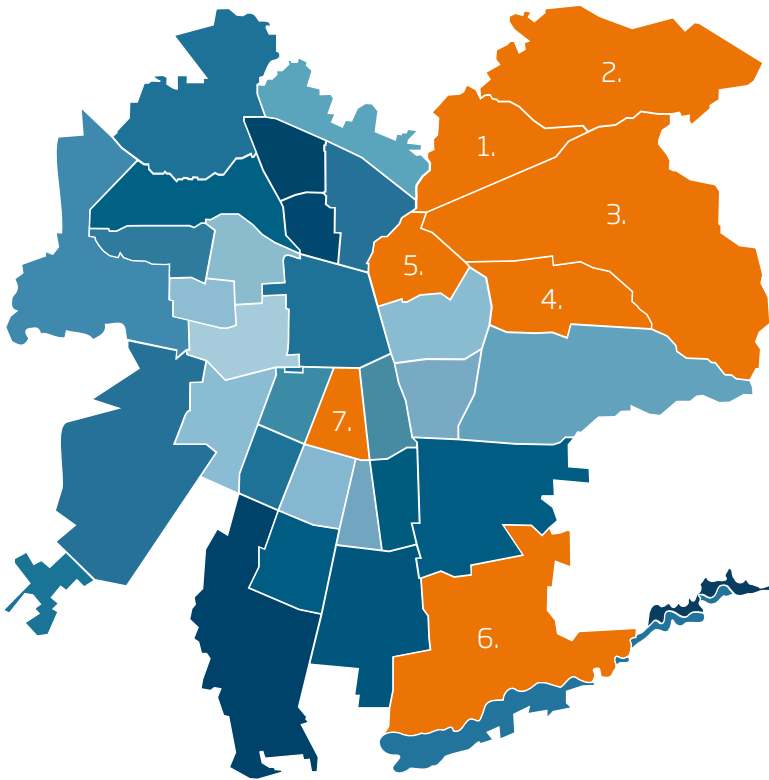
Moller & Pérez-Cotapos posee actualmente importantes proyectos en desarrollo y otros por iniciar. El backlog inmobiliario actual está compuesto por 15 proyectos, los cuales suman 1.703 viviendas a ser comercializadas en un plazo total estimado de 7 años.

**TABLA N°10** Proyectos en construcción o por iniciar

Proyecto	Ubicación	Viviendas
Parque Espoz Etapa I	Vitacura	106
Parque Espoz Etapa II	Vitacura	54
Edificio San Damián	Las Condes	12
Edificio La Calesa	Las Condes	59
Edificio El Marqués	San Miguel	110
Edificio Amapolas	Providencia	60
Edificio Ernesto Hevia	La Reina	87
Edificio Medinacelli	Las Condes	59
Casas Monteandino II (por iniciar)	Puente Alto	106
Nilo Azul (por iniciar)	Vitacura	84
Parque San Damián (por iniciar)	Vitacura	616
Nogales del Golf casas (por iniciar)	Lo Barnechea	87
Nogales del Golf deptos. (por iniciar)	Lo Barnechea	24
CIMM (por iniciar)	Vitacura	33
Mirador Los Trapenses (por iniciar)	Lo Barnechea	206

Fuente: MOP.

FIGURA N°1 Ubicación de Proyectos



Fuente: La Compañía

### 1. Vitacura



Espoz I y II  
Nilo Azul  
San Damián Norte  
CIMM

### 2. Lo Barnechea



Nogales del Golf  
Mirador Los Trapenses

### 3. Las Condes



La Calesa  
San Damián  
Medinacelli

### 4. La Reina



Ernesto Hevia

### 5. Providencia



Amapolas

### 6. Puente Alto



Monteandino II

### 7. San Miguel



El Marqués



En los últimos años, diversos lotes de terreno en el sector oriente han salido a la venta, lo cual ha concentrado el interés de las principales compañías inmobiliarias del país. Moller & Pérez-Cotapos ha sido capaz de adjudicarse una parte importante de dicha oferta, con una inversión de aproximadamente US\$ 110 millones. La siguiente tabla muestra el banco de terrenos que posee actualmente la Compañía, los cuales suman más de 768.000 m<sup>2</sup> y se estima que producirán ventas inmobiliarias por UF 9,7 millones.

**TABLA N°11** Banco de terrenos de Moller & Pérez-Cotapos

Terreno	Ubicación	M <sup>2</sup>
Mirador Los Trapenses	Lo Barnechea	420.000
Monteandino	Puente Alto	168.000
Nogales del Golf	Lo Barnechea	107.051
CIMM	Vitacura	32.262
Parque San Damián	Vitacura	28.995
Otros		12.345
<b>Total</b>		<b>768.652</b>

Fuente: La Compañía.

#### PROYECTOS EN CONSORCIO

##### Parque San Damián

Vitacura

616 departamentos

##### Mirador Los Trapenses

Lo Barnechea

170 casas y 36 departamentos

Los terrenos que fueron adjudicados son los de los proyectos Parque San Damián, Mirador Los Trapenses, Nogales del Golf y CIMM. Estas últimas adquisiciones le han permitido a la Compañía disponer de un stock de terrenos que le aseguran el desarrollo de proyectos por los próximos siete años, aproximadamente. Considerando, sin embargo, el tamaño de los proyectos que se desarrollarán en algunos de estos terrenos, Moller & Pérez-Cotapos decidió, con posterioridad a la adjudicación, desarrollar algunos de ellos junto con socios financieros, lo cual le ha permitido bajar su nivel de endeudamiento y validar los proyectos

De esta manera, los proyectos Parque San Damián y Mirador Los Trapenses serán desarrollados en sociedad con Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión, administrado por Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos. En virtud de un acuerdo marco y un pacto de accionistas firmados en septiembre de 2012, las sociedades que desarrollarán los proyectos anteriores se controlan de manera conjunta con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, destacando que el

administrador y constructor de los proyectos seguirá siendo Moller & Pérez-Cotapos.

Por esta razón, a futuro se podrá observar en el estado de resultados de la Compañía que las utilidades inmobiliarias asociadas a estos proyectos serán reconocidas en la línea "Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación". Asimismo, los ingresos asociados a la construcción de estos proyectos serán reconocidos en el momento en que se realicen y no requerirán de la venta del inmueble para dicho reconocimiento.

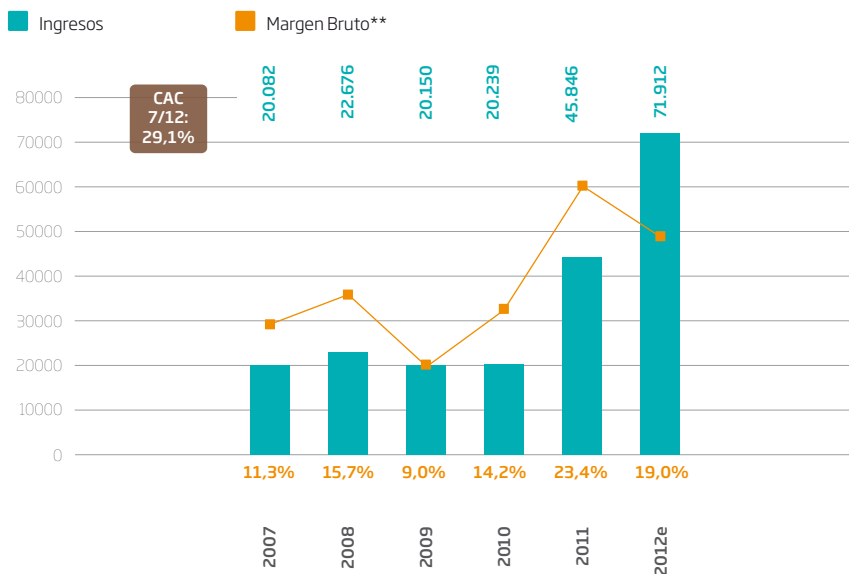
La Compañía considera que si bien ha habido buenas oportunidades de hacerse de considerables extensiones de terreno, a futuro la disponibilidad de los mismos será cada vez más incierta. Es por esa razón que Moller & Pérez-Cotapos proyecta ingresos estables asumiendo como modelo de desarrollo la compra de varias propiedades para formar un paño de suficiente tamaño que permita la posterior construcción de edificios de

departamentos. En forma adicional, Moller & Pérez-Cotapos espera poder concretar su ingreso a diversas ciudades de Chile en donde exista un grupo relevante de personas de su segmento objetivo, entre ellas, Antofagasta, Copiapó, Concepción y Puerto Montt.

Por otra parte, los ingresos muestran un importante crecimiento, sobre todo en los últimos dos años. Lo anterior se explica por la decisión estratégica ya mencionada de convertirse en un actor relevante del mercado, especialmente una vez terminada la crisis de los años 2008-2009. Adicionalmente, es interesante destacar que los márgenes del área no se vieron demasiado afectados por dicha crisis, en razón de la estrategia de Moller & Pérez-Cotapos de no rebajar exageradamente los precios de sus inventarios, lo cual se pudo realizar gracias a la sana política de endeudamiento. A futuro, se espera que Moller & Pérez-Cotapos aumente fuertemente sus ingresos, producto de la comercialización de los proyectos que actualmente se encuentran en su fase de desarrollo preliminar.

**GRÁFICO N°27**

Evolución de ingresos y margen bruto del negocio inmobiliario medio-alto (MM\$)\*



Fuente: La Compañía.

(\*) Información de los años 2010 a 2012 construida sobre la base IFRS. Información de los años anteriores es construida según PCGA.  
(\*\*) El margen bruto reconoce la utilidad (pérdida) por la participación de las sociedades inmobiliarias desarrolladas con Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión.

El aumento en los ingresos de esta división durante el 2012 se explica, en gran medida, por la venta del terreno asociado al proyecto Parque San Damián a la nueva sociedad creada para su desarrollo conjunto con Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión, la cual alcanzó los \$21.817 millones. Estos ingresos se reconocen como ventas en virtud de que la sociedad que compró el terreno no es consolidada por Moller & Pérez-Cotapos, como se explicó anteriormente. Adicionalmente, la venta del terreno del proyecto Mirador Los Trapenses, que también se desarrollará junto con el socio anterior, significó ingresos por \$9.853 millones, los que también están reflejados en la estimación de ingresos para el año 2012.

**VIVIENDAS ECONÓMICAS**

Esta área desarrolla proyectos habitacionales para los segmentos de ingreso medio-bajo de la población, los cuales pueden acceder a subsidios especiales para la compra de sus viviendas. La Compañía comercializa estos proyectos a través de la marca Convét.

Normalmente, las personas que compran proyectos de viviendas económicas realizados por Moller & Pérez-Cotapos pueden acogerse a uno de los dos siguientes programas de subsidios:

**> Decreto Supremo N°49:** Es un programa social cuyo objetivo es proveer una vivienda al segmento compuesto por el 20% más vulnerable de la población. Según este esquema, el Servicio de Vivienda y Urbanismo entrega un subsidio que va entre UF 380 y UF 700, para lo cual los beneficiarios deben postular previo ahorro mínimo de UF 10. En este programa, el Estado financia prácticamente el 100% de la vivienda.

**> Decreto Supremo N°1:** Es un programa social cuyo objetivo es proveer una vivienda al segmento compuesto por el 60% más vulnerable de la población. Según este esquema, se entrega un subsidio que financia una parte del valor de la vivienda y el resto es financiado por el beneficiario mediante un crédito hipotecario. Este decreto tiene dos títulos: el Título 1 abarca a la población de los dos primeros quintiles más pobres y el valor de las viviendas a financiar es de hasta UF 1.000, mientras que el Título 2 abarca a la población de hasta el tercer quintil más pobre y el valor de las viviendas a financiar se ubica entre las UF 1.000 y UF 2.000.



La siguiente tabla muestra, de manera simplificada, el monto de los subsidios según el programa de que se trate.

**TABLA N°12** Precios y subsidios por decreto supremo

Decreto		Precio (UF)	Subsidio (UF)	Subsidio Máximo (UF)
Decreto Supremo N°49		380 - 700	100% <sup>(a)</sup>	700
Decreto Supremo N°1	Título 1 <sup>(b)</sup>	Hasta 1.000	800 - 0,5*p <sup>(c)</sup>	500
	Título 2 <sup>(b)</sup>	1.000 - 1.400	800 - 0,5*p <sup>(c)</sup>	300
		1.400 - 2.000	100	100

Fuente: La Compañía.

<sup>(a)</sup> Es prácticamente el 100%; el beneficiario sólo aporta UF 10 de ahorro bajo el mecanismo simple. En el caso en que se aporte un sobre-ahorro, el beneficiario recibe un subsidio extra de 1,5 UF por las 10 primeras unidades de fomento de sobre-ahorro y de UF 1 por las siguientes 10 unidades de fomento de sobre-ahorro.

<sup>(b)</sup> Para todas las viviendas menos las emplazadas en las regiones de Aysén, Magallanes y Antártica Chilena, las provincias de Palena y Chiloé, y las comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.

<sup>(c)</sup> P corresponde al precio de la vivienda

En este negocio, al igual que en el anterior, Moller & Pérez-Cotapos compra los terrenos, desarrolla los proyectos, construye las viviendas y luego comercializa las unidades, aunque si bien existen complejidades adicionales consignadas en el punto de ciclo del negocio. Si bien esta área aún no es muy relevante en términos de ingresos y resultados, la Compañía considera que las elevadas tasas de crecimiento esperadas para los próximos años así como el carácter contra-cíclico del negocio, hacen de este un gran complemento para el negocio inmobiliario tradicional desarrollado por Moller & Pérez-Cotapos.

Adicionalmente, el nivel de involucramiento de la Compañía con los clientes en este negocio es mayor y, por lo tanto, mayor su lealtad una vez que empiezan a trabajar con Moller & Pérez-Cotapos. En efecto, el servicio que provee Convet es integral, pues incluye la asesoría en la elección de la vivienda más adecuada a la realidad de cada cliente, la postulación al subsidio correspondiente y la gestión del financiamiento más conveniente.

A la fecha, Moller & Pérez-Cotapos ha construido más de 580 viviendas y más de

35.000 metros cuadrados a través de la marca Convet. Si se considera la experiencia anterior de la Compañía en este tipo de proyectos inmobiliarios, Moller & Pérez-Cotapos ha desarrollado 45 proyectos y construido más de 450.000 metros cuadrados.

Los principales proyectos que la Compañía se encuentra desarrollando actualmente se muestran a continuación.

**TABLA N°13** Proyectos en construcción

Proyecto	Ubicación	Viviendas
Nogales I	Rancagua	96
Nogales II	Rancagua	64
Robles I	Quillota	72
Robles II	Quillota	59
Lantaño I	Chillán	48
Lantaño II	Chillán	88
Los Sauces	Chillán	44
Barrio Portezuelo I	Colina	127
Los Acacios III	Rancagua	128

Fuente: La Compañía.

### ALGUNOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

#### Los Acacios I y II

Rancagua  
288 departamentos

#### Los Canelos

Quillota  
106 casas

### ALGUNOS PROYECTOS ACTUALES

#### Los Acacios III

Rancagua  
128 departamentos

#### Lantaño

Chillán  
220 viviendas

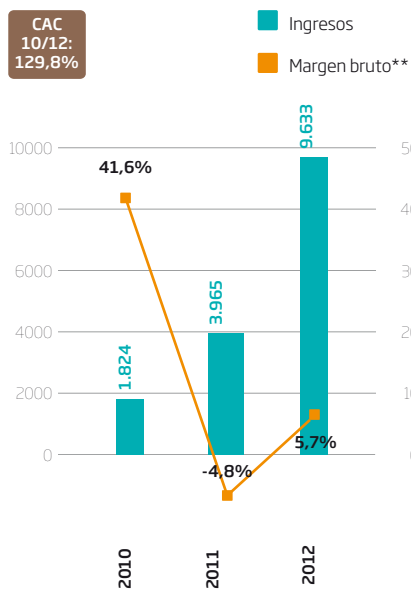
Cabe señalar que el proyecto Barrio Portezuelo en Colina se desarrollará junto con Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión, bajo el mismo esquema anteriormente descrito. Este proyecto contará con varias etapas y su desarrollo tomará 7 años, aproximadamente.

A futuro, la Compañía espera seguir comprando terrenos en la medida en que aparezcan oportunidades. En ese sentido, la administración considera que las mejores oportunidades están en regiones, donde el precio de la tierra se encuentra todavía en niveles razonables para los precios finales involucrados.

Al igual que en el caso de la división inmobiliaria, los ingresos del año 2012 incluyen la venta del terreno del proyecto Barrio Portezuelo a la sociedad que la Compañía controla conjuntamente con Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión, por \$3.239 millones. Dicha venta generó, adicionalmente un margen de \$57 millones. Aislado el efecto de esta transacción, los ingresos del área igualmente han registrado un importante crecimiento a la fecha.

La división de Viviendas Económicas cuenta actualmente con terrenos que se estima producirán ventas por UF 1,3 millones.

**GRÁFICO N°28** Evolución de los ingresos y margen bruto (MM\$\*)



Fuente: La Compañía.

(\*) Información de los años 2010 a 2012 construida sobre la base IFRS.  
(\*\*) El margen bruto reconoce la utilidad (pérdida), por la participación en las sociedades inmobiliarias desarrolladas con Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión.

**TABLA N°14** Banco de terrenos para el desarrollo inmobiliario

Terreno	Ubicación	M <sup>2</sup>
Barrio Portezuelo	Colina	168.000
La Palma	Talagante	120.000
Los Nogales	Rancagua	20.944
Otros		43.917
<b>Total</b>		<b>352.861</b>

Fuente: La compañía.



---

## Principales clientes

Moller & Pérez-Cotapos es parte del registro de contratistas de diversas empresas e instituciones, entre las que destacan las empresas Aguas Andinas, ENAP, ESBIO y ESVAL, los registros Repro, Regic, Sicep y el Gobierno de Chile entre otros.

Sus principales clientes en los últimos años, por área, son:

### Sector Salud

- > Clínica Las Condes
- > Clínica Santa María
- > Clínica Bicentenario
- > Gobierno de Chile

### Sector Industrial

- > Copec
- > Finning, CAT
- > Volvo
- > Indura
- > RIL
- > Empresas CMPC

### Sector Energía

- > Enaex
- > Transemel

### Sector Minería

- > BHP Billiton

### Otros

- > Hotel Manquehue - Pto. Montt
- > Universidad Santo Tomás
- > Arica Desarrollo e Inversiones S.A. - Arica City Center

---

## Plan de Desarrollo

La compañía Moller & Pérez-Cotapos proyecta en el futuro seguir consolidando su crecimiento y desarrollo en las diferentes áreas de negocios:

En la división Construcción y Edificación, el objetivo es mantener el liderazgo en la construcción de hospitales y clínicas, potenciar el desarrollo de oficinas, hoteles y establecimientos educacionales.

En la división Ingeniería y Construcción Industrial, se buscará consolidar el crecimiento en segmentos de minería y energía.

En el sector Inmobiliario, se busca potenciar la expansión en regiones y diversificar ventas hacia segmentos socioeconómicos de ingreso medio. Y en la división de Viviendas Económicas, se quiere continuar con el crecimiento para posicionarse como uno de los cinco mayores actores de la industria.

Actualmente, la Compañía tiene un importante número de obras adjudicadas y proyectos inmobiliarios por desarrollar. Destacan las cuatro obras hospitalarias de la división Construcción y Edificación, el proyecto industrial de telecomunicaciones, de la división de Ingeniería y Construcción Industrial, y el desarrollo inmobiliario de los mega proyectos Parque San Damián, Mirador Los Trapenses y Barrio Portezuelo de Colina, que contemplan la construcción de más de 1.500 unidades, en varias etapas, a ser desarrolladas por los próximos siete años.

Moller & Pérez-Cotapos, además, espera poder participar y adjudicarse la construcción de algunos de los hospitales que el Estado tiene planeado construir en los próximos años, consolidando su expertise en esa área de negocios.

# 03

## Nuestra Gente

### En este capítulo

- > Contexto empleo en el sector construcción
- > Fuerza laboral de Moller & Pérez-Cotapos
- > Beneficios
- > Responsabilidad empresarial



## Contexto Empleo en el Sector Construcción

Entre enero y octubre de 2012, la fuerza laboral de la construcción—es decir, la oferta de trabajo— se expandió a una tasa anual promedio de 1,2%, lo que se compara negativamente con el promedio histórico de 3,3% anual. No obstante es la misma tasa de crecimiento que anotó la fuerza de trabajo a nivel nacional. Sin embargo, en el último semestre del año 2012 se registró una aceleración, pasando desde una contracción hasta un incremento de 4,1% en octubre pasado.

La favorable evolución de las remuneraciones para los trabajadores de la construcción aumenta el atractivo por emplearse en este sector, por lo que es probable que la fuerza laboral al menos continúe creciendo en el mediano plazo.

En cuanto a la evolución del empleo sectorial, este aumentó entre enero y octubre a una tasa anual promedio de 2,4%, superior al 2% nacional, aunque menor a su promedio histórico de 3,7%. Al igual que la fuerza laboral, el empleo aceleró su crecimiento anual desde agosto, para llegar en octubre de 2012 a expandirse 4,3%.

En particular, el nivel de empleo pasó de 618 mil personas en enero a 641 mil empleados en octubre del 2012. Lo anterior supone un crecimiento de 8,4% del empleo nacional, proporción que aumentó desde 8,1% a comienzos de año y desde 7,1% en octubre del año 2002, es decir, diez años atrás. Lo anterior refleja que el sector ha ido ganando peso en la economía en términos de empleo, ocupando en la actualidad el cuarto puesto

después de Comercio (19,6%), Industrias manufactureras (11,9%) y Agricultura, caza, ganadería y silvicultura (9,1%). En cuanto a la calidad del empleo, según las cifras del INE poco menos del 70,8% de los trabajadores del sector es dependiente (453.538 a septiembre), proporción similar a la observada a nivel nacional. De ellos, 82% tiene contrato escrito (371.547 personas) y el restante 18% tiene un acuerdo de palabra (proporción mayor al total nacional, de 15,7%). La cifra de trabajadores dependientes en la construcción con contrato escrito del INE es algo mayor a la reportada por la Mutual de Seguridad, la cual estimó que 402.355 trabajadores estaban afiliados a septiembre (es decir, tienen contrato escrito).

Según las cifras del INE, al trimestre móvil agosto-octubre del 2012, entre los trabajadores dependientes 65% tiene contrato definido y el 35% restante posee contrato indefinido. A nivel nacional dicha relación es prácticamente inversa, siendo que la mayoría de los empleados dependientes cuentan con un contrato a plazo indefinido, lo que en definitiva permite una mayor estabilidad laboral. Del total de trabajadores dependientes de la construcción con contrato definido, la gran mayoría trabaja con contrato por obra, faena, proyecto o actividad (84%). En este punto, es relevante mencionar que hoy existe una escasez de mano de obra en el mercado, debido a la situación de pleno empleo que existe en el país y en el fuerte desarrollo de la industria minera, que resulta muy atractiva como fuente laboral.



## Fuerza Laboral de Moller & Pérez-Cotapos

Moller & Pérez-Cotapos cuenta con una plana ejecutiva de 174 profesionales y más de dos mil trabajadores en obras. A través de todos los niveles de la organización, destaca el compromiso con la Compañía, lo que es un factor clave debido a las particulares condiciones laborales del sector construcción.

La fuerza de trabajo de Moller & Pérez-Cotapos, ascendente a 2.464 personas, puede ser dividida en las siguientes categorías:

> Profesionales de obras: Representan el 14% de la fuerza laboral, con 355 trabajadores.

> Trabajadores de construcción<sup>1</sup>: Representan el 79% de la fuerza laboral, con 1.957 trabajadores, la mayoría con larga trayectoria en la Compañía.

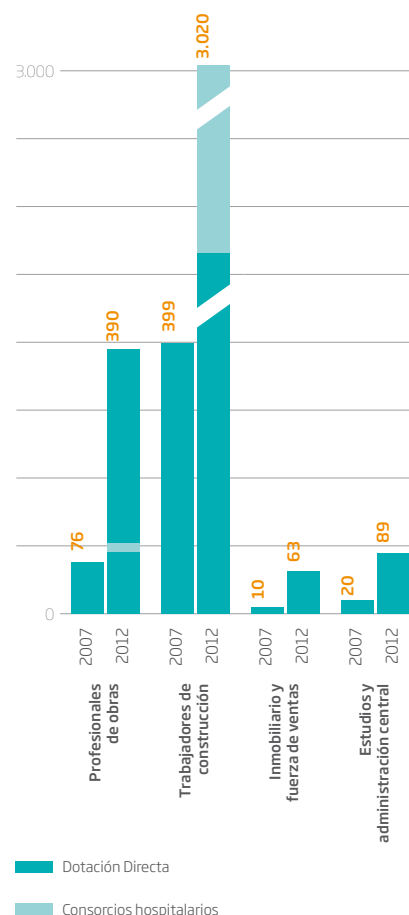
> Inmobiliaria y fuerza de ventas: Representa el 3% de la fuerza laboral, con 63 trabajadores.

> Estudios y administración central: Representa el 4% de la fuerza laboral, con 89 trabajadores.

Adicionalmente, en los Consorcios en los que participa Moller & Pérez-Cotapos trabajan 1.098 personas.

1. Trabajadores empleados bajo la modalidad de contrato por obra o faena.

**GRÁFICO N°29** Distribución de la fuerza laboral de Moller & Pérez-Cotapos



Fuente: La Compañía.

## Beneficios

Desde sus inicios, Moller & Pérez-Cotapos ha mostrado una especial preocupación por sus empleados, lo cual se refleja en los beneficios a los que ellos pueden acceder. Lo anterior, junto con un trato personal y amable con cada uno de ellos, ha permitido crear un ambiente laboral adecuado, lo cual ha sido ratificado por la encuesta de clima organizacional llevada a cabo en el mes de junio de 2012.

**TABLA N°15** Beneficios de los trabajadores

Beneficios contractuales	Beneficios internos Moller & Pérez Cotapos	Beneficios externos
Asignación por escolaridad	Seguros Complementarios	Convenio Caja Los Andes
Enseñanza Superior	Seguro de Accidentes Personales	Beneficios Mutual de Seguridad
Asignación por nacimiento	Seguro Oncológico	Programas Sociales CChC
Asignación por matrimonio	Seguro Catastrófico	
Asignación por fallecimiento	Atención Social para el trabajador y su familia	
Asignación por fiestas patrias		
Asignación por navidad		

Fuente: La compañía.

Moller & Pérez Cotapos siempre ha valorado el rol fundamental de la capacitación en el desarrollo de sus trabajadores, por ello, desarrolla planes y programas orientados a mejorar las habilidades y destrezas de cada uno de ellos.

En el año 2012 Moller & Pérez-Cotapos capacitó a 371 profesionales y trabajadores, alcanzando un total de 13.123 horas de capacitación.

Los programas anuales ofrecen una vasta gama de cursos, dirigidos a los distintos estamentos de la Compañía. A modo de ejemplo, los siguientes cursos son algunos de los que se dictaron durante el año pasado:

- > Capacitación de profesionales de obra en el Programa Last Planner, dictado por la Pontificia Universidad Católica.
- > Programa piloto de la Escuela de Oficios de la Construcción de la Cámara Chilena de la Construcción.
- > Formación de Jefes de Obra en la Pontificia Universidad Católica.
- > Estudios de posgrado para profesionales destacados y de alto potencial.

De manera adicional, los trabajadores participan frecuentemente en seminarios y programas de la Cámara Chilena de la Construcción, y charlas de la Corporación de Desarrollo Tecnológico, entre otros.

Asimismo, la Compañía desarrolla anualmente varias jornadas para sus profesionales, donde se les capacita en temas de liderazgo, trabajo en equipo y administración de contratos, entre otros. En el año 2012 se realizaron dos jornadas, contando con la participación de más de 150 profesionales de obra a nivel nacional.

En resumen, la capacitación de los trabajadores es un tema de constante preocupación para la Compañía, en el convencimiento de que las empresas tienen una labor educativa de la que deben hacerse responsables, pero que también conlleva beneficios: una mayor productividad y lealtad para con Moller & Pérez-Cotapos. Lo anterior también redundó en los bajos índices de accidentabilidad que muestra la Compañía, los cuales históricamente se han mantenido por debajo de los del promedio de la industria.

**TABLA N°16** Tasas de accidentabilidad<sup>1</sup>

Nombre	2009	2010	2011	2012
Moller & Pérez Cotapos	2,87	3,41	1,94	1,86
Moller & Pérez Cotapos Construcciones Industriales	-	2,34	0,51	1,21
Industria	5,47	4,96	5,48	5,45

Fuente: La compañía.  
1. Número de accidentes con tiempo perdido dividido por el número total de trabajadores, multiplicado por 100.



## Responsabilidad Empresarial

# Moller & Pérez-Cotapos: Tradición de responsabilidad social

### CONTEXTO

La estrategia de Responsabilidad Social Empresarial de la compañía Moller & Pérez-Cotapos se remonta a los inicios de la empresa, cuando aún ni siquiera se acuñaba el término en el país. Desde su fundación, la empresa emprendió la realización de un 'hábitat' para sus trabajadores, resguardado por una sólida aura de familiaridad. Durante la historia de Moller & Pérez-Cotapos, se ha fraguado una perfecta fusión entre lo clásico y lo moderno: aires humanitarios y espirituales en armonía con aires emprendedores e innovadores circulan por las obras y las oficinas.

El valor fundamental desde donde está basada la estrategia de responsabilidad social de la compañía es el trabajador y su familia; este es el objetivo de las iniciativas empresariales, el protagonista en el escenario de la construcción y el recurso indispensable para el bienestar y rendimiento de la empresa.

El sueño de la constructora es ser reconocida como una "fuente de trabajo digna y justa", una empresa técnicamente eficiente y económicamente competitiva, centrada en las personas con el fin de integrar a los trabajadores en un proyecto común.

Con esta misión en mente, la empresa se preocupó de mejorar la educación, la salud, la vivienda y las condiciones de vida y laborales de los trabajadores y sus familias, para lo cual incorporó a sus filas a una asistente social, figura que en los años 60 ni siquiera era considerada por las grandes constructoras.

El departamento de Bienestar se profesionalizó en 1974. En un universo con poca escolaridad e inmensos problemas habitacionales y de salud, las necesidades eran ilimitadas y los más desprotegidos eran los jornales, por lo que este recién formado departamento se puso a la tarea de elaborar los programas necesarios para hacer frente a los principales problemas sociales de los trabajadores.

Inicialmente la Compañía tomó las riendas de la capacitación, partiendo por un diagnóstico de necesidades. Y en una época en que el 32% de los trabajadores eran analfabetos, la empresa se ocupó de enseñar a leer y a escribir, a sumar y a restar, con el gran apoyo de la Ley de Capacitación dictada en 1976, que creó la franquicia tributaria Sence. Todos los años la empresa utilizaba el 1% completo, y si faltaban recursos, se recurría a la Cámara de la Construcción para financiar el programa anual de capacitación.

Actualmente, más del 80% de los obreros de Moller & Pérez-Cotapos ha realizado cursos especializados -de hormigón, terminaciones, puertas, gasfitería o soldaduras-, en tanto jefes de obra y capataces han podido optar a una formación profesional de dos a cuatro años en institutos especializados y universidades. A estos conocimientos técnicos se ha incorporado la formación de valores como honestidad, responsabilidad, trabajo en equipo y transparencia.

El último estudio de calidad laboral realizado a los trabajadores destaca que sentirse

protegidos refuerza su sentido de pertenencia y lealtad, ya constituye uno de los aspectos que más valoran. Es un fuerte componente en la percepción de los trabajadores de pertenecer a 'una buena empresa'.

Si bien no se pretende medir la rentabilidad asociada a los aspectos subjetivos del trabajo del departamento de Servicio Social, en Moller y Pérez-Cotapos existe el convencimiento de que éstos constituyen aspectos distintivos de la empresa y que son muy reconocidos y valorados por las personas.

Los nuevos controladores han coincidido con este espíritu. El presidente del directorio, Ramón Yávar, postula que una característica histórica de la compañía es su preocupación por los trabajadores. "Al adentrarnos en su funcionamiento, vimos la relación que esto aportaba al valor de la empresa. Nuestra industria necesita buenos artesanos, y para garantizar a los mejores se les debe dar una mística. Eso se logra con preocupación: por ellos, por sus familias, por su vida. En resumen, estando cerca".

### Programas de salud y vivienda social

La preocupación de la compañía Moller & Pérez-Cotapos por el bienestar general y la salud de sus trabajadores también se remonta desde los inicios de la empresa: Antes de existir las isapres, la compañía tenía un policlínico propio. Al crearse Consalud, en 1988, todos sus empleados accedieron a un plan colectivo redistributivo, con la misma cobertura, sin importar el sueldo.

Tres años después ingresaron los trabajadores en otro plan común, cuyo 7% fue administrado por la empresa. Hoy, con la misma isapre funciona Mi Doctor, un plan de salud administrada en el cual, ante cualquier contingencia, al trabajador se le asigna un médico de cabecera en el Centro Megasalud más cercano a su domicilio. El costo de los exámenes tiene un tope independiente de su valor real (0,8 UF aprox.), y en caso de requerir hospitalización las alternativas son el Hospital Clínico de la Universidad de Chile José Joaquín Aguirre y el Parroquial de San Bernardo, en los cuales sea cual sea el tratamiento y su extensión tiene un copago fijo para todo trabajador afiliado y sus cargas legales (2 UF aprox.).

La empresa mantiene chequeos preventivos en obra para todos los trabajadores mayores de 45 años. Otros programas vigentes son Prevención y Tratamiento de adicciones y el Educativo, dirigido a esposas e hijos de los trabajadores, y de Atención Social para el grupo familiar completo. Otra muestra de que el eje central de su quehacer es la familia es el premio por antigüedad, equivalente a 6 UF, para quienes hayan permanecido por más de diez años seguidos en la empresa.

Otro instructivo importante fue inscribir a toda la planta de trabajadores en las instituciones de la red social de la Cámara, especialmente pensando en ayudarlos a solucionar problemas habitacionales, tema gravitante entre los obreros de la construcción. "Para que el apoyo fuera una realidad, implementamos el premio al ahorro: el obrero juntaba 10 UF y la empresa le ponía otras 10, y así disminuíamos el tiempo de espera de su vivienda.

Como resultado, en la actualidad más del 70% de los trabajadores de la empresa ya tenía vivienda propia, tremendamente significativo frente al 42.5% promedio entre los trabajadores del sector. Para lograr este resultado, fue muy relevante el apoyo de la

Fundación Social y de la CChC a través de los proyectos habitacionales Su Casa.

Asimismo, siempre Moller & Pérez-Cotapos se ha preocupado de las condiciones de trabajo en faenas, donde contar con duchas con agua caliente, desayuno abundante, cómodas instalaciones para almorzar y ropa de seguridad gratuita han sido beneficios anexos muy apreciados por los trabajadores.

### ROL GREMIAL DE LA COMPAÑÍA

La empresa Moller & Pérez-Cotapos ha sido socia de la Cámara Chilena de la Construcción desde sus inicios, ya en los años setenta. Su rol en esta institución se hizo especialmente activo partir de la crisis del 82, cuando Guillermo Pérez Cotapos fundó y presidió la Comisión Social; luego, sucesivamente presidió y fue director de la Fundación de Asistencia Social, además de consejero nacional institucional.

Eugenio Velasco, socio de Moller & Pérez-Cotapos, fue presidente de la CChC entre 1995 y 1996, tras haber sido director durante cuatro periodos. Posteriormente fue vicepresidente del Consejo del Área Social y consejero nacional por una década. Entre sus múltiples logros como dirigente gremial se recuerdan sus esfuerzos por aumentar la inversión en infraestructura mediante el Sistema de Concesiones; su impulso a Leyes de Calidad para la vivienda (1996); avances en las relaciones laborales y un importante número de convenios colectivos logrados en la construcción, por su apoyo a la Red Social, además del impulso a la modernización de la entidad.

Durante su presidencia se produjo la asociación de la Cámara, a través de Invesco, con Citibank para administrar conjuntamente la AFP Habitat, y se creó la Corporación Cultural de la Construcción. En la CChC se reconoce a Moller y Pérez-Cotapos como una empresa

inspiradora en la definición y difusión de prácticas de apoyo a los trabajadores y a sus familias en materia de salud, educación, vivienda y, especialmente, de capacitación.

### RECONOCIMIENTOS COMO EMPRESA RESPONSABLE

En 2003 Moller y Pérez-Cotapos fue la primera constructora en ser nominada al premio Carlos Vial Espantoso, mayor mérito todavía considerando la talla de las otras compañías premiadas, tales como Bci, CGE, Enaex, Methanex, Oxiquim y Sodimac. "Lo que se encuentra en las empresas distinguidas en su manejo de la relación Capital-Gerencia-Trabajo es justamente una gestión basada en valores; es un claro común denominador en ellas", se dijo entonces a propósito de la selección, que se basó en factores como relaciones laborales internas, trato social, foco hacia los trabajadores, calidad de vida y oportunidades de desarrollo.

La 'experiencia MPC' quedó registrada en el capítulo "La obra es como estar en casa" del libro Más que Empresas, Personas, editado con motivo del premio.

Dos años después, en el 2005, la compañía Moller & Pérez-Cotapos ganó el Premio RSE de la Cámara Chilena de la Construcción, legitimando el reconocimiento de sus pares en esta área. Posteriormente, durante cuatro años consecutivos, la empresa ha sido reconocida por su trabajo en diversos aspectos relacionados con la gestión de la estrategia de RSE. Asimismo, Moller & Pérez-Cotapos es identificado como uno de los más activos colaboradores y desarrolladores de iniciativas sociales junto con la Cámara Chilena de la Construcción. Lo anterior, adicionalmente, le ha permitido alcanzar un alto nivel de compromiso de sus trabajadores y un excelente clima laboral.

## FIGURA N°2

Reconocimientos entregados por la Cámara Chilena de la Construcción



Primer premio de RSE entregado por la CChc



Reconocimiento por su gestión de RSE



Reconocimiento por su inclusión social de los trabajadores



## REPUTACIÓN DE MARCA MOLLER & PÉREZ-COTAPOS

La marca Moller & Pérez-Cotapos se encuentra muy bien posicionada dentro de la industria inmobiliaria, de acuerdo al estudio anual de imagen de marca de la consultora Collect GfK. De acuerdo a este estudio, Moller & Pérez-Cotapos es la tercera marca de mayor prestigio en la industria, la segunda en afecto de sus clientes y la duodécima en presencia.

La dimensión prestigio mide variables claves como la calidad del producto ofrecido, la preocupación por los clientes, la innovación y el hecho de que los clientes estén dispuestos a pagar más por la marca en cuestión. La dimensión afecto mide variables como la identificación con la marca y la preferencia por sus productos. Finalmente, la dimensión presencia valora el reconocimiento o recordación que tienen los encuestados sobre la marca, es decir, las marcas recordadas de manera espontánea o sus top of mind del sector inmobiliario. A continuación se detallan los resultados del estudio y el posicionamiento de Moller & Pérez-Cotapos.

**FIGURA N°3** Estudio de imagen de marca de Collect GfK y posicionamiento de Moller & Pérez-Cotapos



Calidad, prestigio y disposición a pagar más por su marca

N°	ICM Global	Nota
1	Aconcagua	662
2	Almagro	634
3	Socovesa	633
4	Inmobiliaria Manquehue	605
<b>5</b>	<b>Moller y Pérez Cotapos</b>	<b>603</b>

▶ Índice de capital de marcas (ICM) de Collect GfK es el promedio de las tres dimensiones, con valores entre 0 y 1.000.

N°	Prestigio	Nota
1	Aconcagua	802
2	Almagro	792
<b>3</b>	<b>Moller y Pérez Cotapos</b>	<b>781</b>
4	Inmobiliaria Manquehue	764
5	Socovesa	760

### Prestigio

▶ Preocupación por los clientes  
Prestigio  
Credibilidad  
Confianza  
Garantía  
Calidad  
Liderazgo  
Innovación  
Vale la pena pagar más por la marca

N°	Afecto	Nota
1	Aconcagua	744
<b>2</b>	<b>Moller y Pérez Cotapos</b>	<b>738</b>
3	Almagro	729
4	Inmobiliaria Manquehue	723
5	Guzmán y Larraín	704

### Afecto

▶ Cariño  
Recomendación  
Identificación  
Preferencia

N°	Presencia	Nota
1	Aconcagua	441
2	Socovesa	437
3	Paz	399
4	Almagro	381
<b>5</b>	<b>Moller y Pérez Cotapos</b>	<b>291</b>

### Presencia

▶ Conocimiento/Recordación  
Familiaridad

En el resultado global, no existe diferencias estadísticas significativas entre Inmobiliaria Manquehue y Moller y Pérez Cotapos.



GRUPO | SSCMPCV



Experiencia



# 04

## Gestión Financiera

### En este capítulo

- > Principales actividades financieras
- > Evolución de la compañía en cifras financieras
- > Políticas de inversión y financiamiento
- > Política de dividendos o retiro de utilidades
- > Información sobre hechos relevantes o esenciales
- > Estados financieros resumidos filiales
- > Estados financieros anuales auditados



## Principales Actividades Financieras



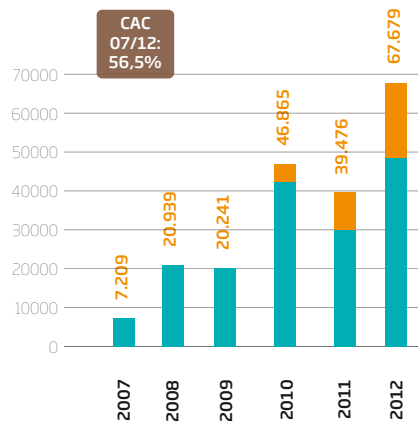
Dentro de las principales actividades financieras están las inversiones de los excedentes de caja del período, los cuales son invertidos principalmente en Depósitos a Plazo y Fondos Mutuos de Renta Fija Nacionales.

Moller & Pérez-Cotapos opera con los siguientes bancos nacionales: Banco de Chile, Banco Santander, Banco de Crédito e Inversiones, Banco Corpbanca, Banco Itau, Banco Scotiabank, Banco BBVA, Banco BICE y Banco Estado.

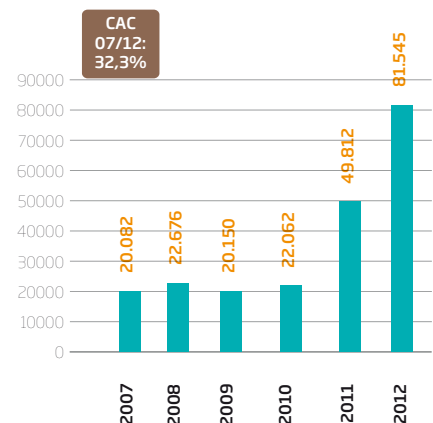
## Evolución de la Compañía en Cifras Financieras

Durante los últimos años, Moller & Pérez-Cotapos ha exhibido una exitosa historia de crecimiento y de rentabilidad. De hecho, durante el período comprendido entre los años 2007 y 2012 más que quintuplicó sus ventas y multiplicó por ocho veces su EBITDA. Lo anterior da cuenta de una gestión orientada al crecimiento y rentabilidad.

**GRÁFICO N° 30** Ventas área I&C\* (MM\$)



**GRÁFICO N°31** Ventas área Inmobiliaria (MM\$)

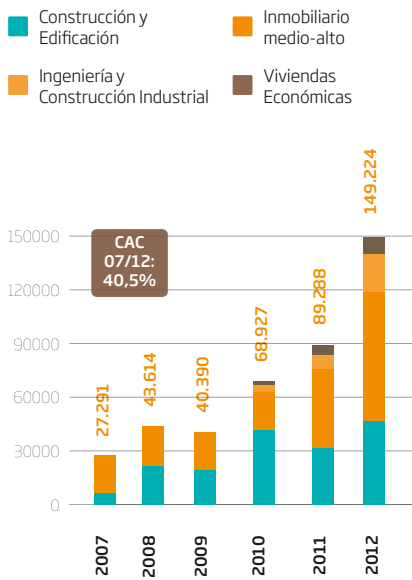


(\*) Área naranja corresponde a los ingresos proporcionales a la participación de la Compañía en los consorcios hospitalarios que no consolida.

Fuente: La Compañía.



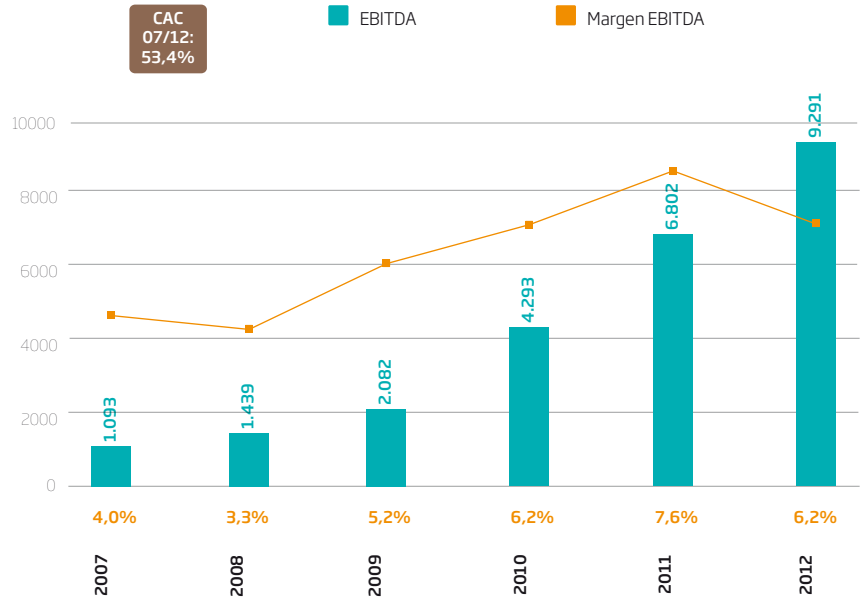
**GRÁFICO N° 32** Evolución de ventas por división de negocio (MM\$\*)



Fuente: La Compañía.

(\*) La información de los años 2010 a 2012 se ha construido sobre la base IFRS. La información de los años anteriores proviene de los estados financieros confeccionados según PCGA.  
 (\*\*) Los ingresos generados por consorcios hospitalarios (Puerto Montt y Talca), que no se consolidan, se han sumado en forma proporcional a la participación de la compañía en éstos, en la parte correspondiente a los ingresos de la división de Construcción y Edificación.

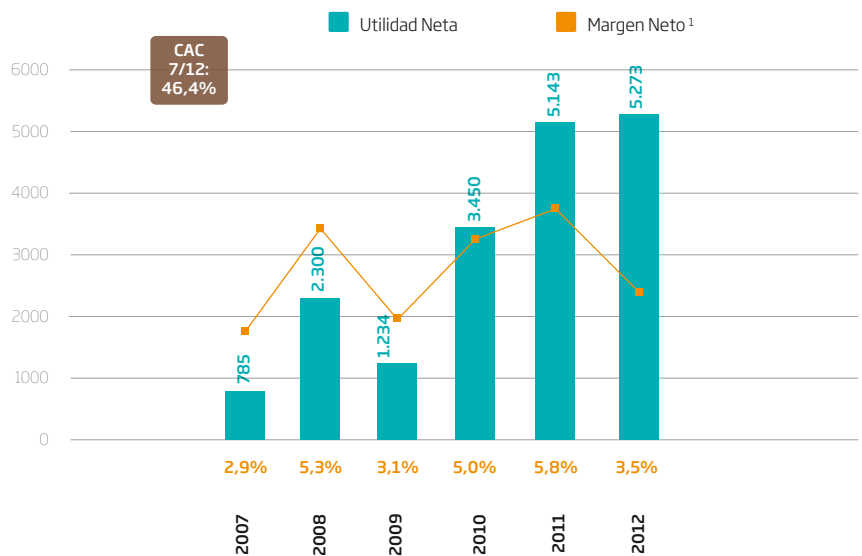
**GRÁFICO N° 33** Evolución del EBITDA (MM\$\*)



Fuente: La Compañía.

(\*) La información de los años 2010 a 2012 construida sobre la base IFRS. La información de los años anteriores es construida según PCGA.  
 (\*\*) El EBITDA incluye la utilidad por empresas relacionadas de los consorcios, provenientes principalmente de los consorcios hospitalarios y otros ingresos consorcios registrados en la línea "otras ganancias".

**GRÁFICO N° 34** Evolución de la utilidad neta (MM\$\*)



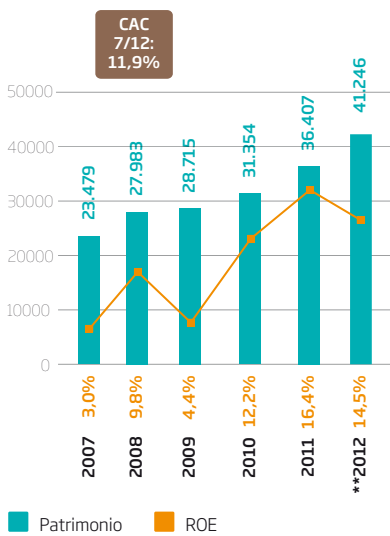
Fuente: La Compañía.

(\*) La información de los años 2010 a 2012 se ha construido sobre la base IFRS. La información de los años anteriores proviene de los estados financieros confeccionados según PCGA. Dicha utilidad corresponde a la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora.

(1) El margen neto es calculado sobre los ingresos consolidados, más los ingresos proporcionales de los consorcios hospitalarios, que la compañía no consolida.

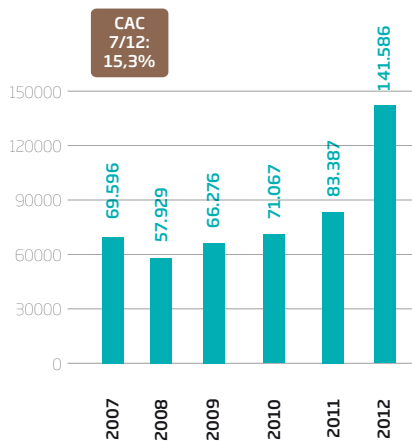
**GRÁFICO N°35**

Evolución del patrimonio (MM\$\*)



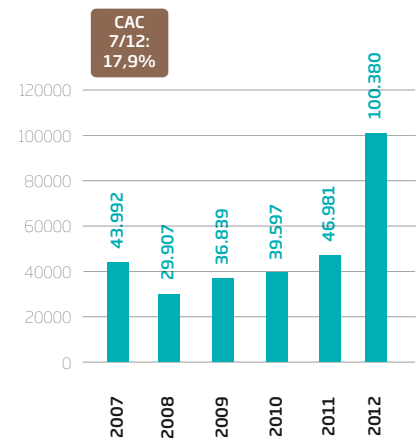
**GRÁFICO N°36**

Evolución de Activos (MM\$\*)



**GRÁFICO N°37**

Evolución de Pasivos (MM\$\*)



Fuente: La Compañía

(\*) La información de los años 2010 a 2012 se ha construido sobre la base IFRS. La información de los años anteriores proviene de los estados financieros confeccionados según PCGA.

(\*\*) Este patrimonio incorpora la provisión de dividendos del 30% que asciende a MM\$1.582. De no repartir dividendos en la próxima junta del 4 de marzo de 2013, dicho patrimonio ascendería a MM\$42.828.

## Políticas de Inversión y Financiamiento

Las políticas de inversión y financiamiento buscan optimizar los recursos propios disponibles, es así como podemos individualizarlas en tres grupos:

### TERRENOS

La política de Moller & Pérez-Cotapos es mantener un stock de terrenos para el desarrollo de su negocio, para esto invierte continuamente financiando la compra preferentemente a través de créditos con el sistema financiero o, en algunos casos, vía asociaciones con terceros.

### PROYECTOS INMOBILIARIOS:

La política de financiamiento para los proyectos inmobiliarios es a través de recursos propios, o diversas formas de créditos bancarios otorgados preferentemente por instituciones financieras.

El financiamiento de crédito de construcción tiene hipotecado el terreno asociado al proyecto inmobiliario.

### PROYECTOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN:

Para los proyectos de Ingeniería y construcción la política es financiar los proyectos a través de recursos propios o endeudamiento con créditos bancarios.

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.

## Política de Dividendos o Retiro de Utilidades

Conforme a los estatutos de la Compañía, 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. 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.

## Información sobre Hechos Relevantes o Esenciales

### PERÍODO DESDE EL 1 DE ENERO DE 2012 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

#### 3 de enero

Se adquirió un terreno de 34.834 m<sup>2</sup>, ubicado en la comuna de Vitacura por un monto de UF 1.090.000. La compra del terreno fue financiada mediante un crédito a nueve años con el banco BCI. Existe un compromiso para enajenar 5.907 m<sup>2</sup> a un tercero.

#### 24 de enero

Se adquirió el terreno Quillayes de 109.083 m<sup>2</sup>, ubicado en la comuna de Lo Barnechea por un monto de UF565.340. La compra del terreno fue financiada mediante un crédito con el Banco Corpbanca. El terreno tiene como finalidad la realización de un proyecto inmobiliario de vivienda.

#### 25 de enero

Se adquirió un terreno de 168.000 m<sup>2</sup>, ubicado en la comuna de Colina por un monto de UF 140.638. La compra del terreno fue financiada mediante dos créditos a 4 años con el Banco Scotiabank. El terreno tiene como finalidad la realización de un proyecto inmobiliario de vivienda.

#### 31 de enero

Se adquirió un terreno de 420.000 m<sup>2</sup>, ubicado en la comuna de Lo Barnechea por un monto de UF 280.000. La compra fue financiada mediante tres créditos a dos, cuatro y seis años con el Banco Bice. El terreno tiene como finalidad la realización de un proyecto inmobiliario de vivienda.

#### 28 de marzo

En junta ordinaria de accionistas se acordó no distribuir dividendos con cargo a los resultados del año 2011.

#### 29 de marzo

La compañía adquirió la empresa Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. a las sociedades Inmobiliaria y Asesoría El Forjador Ltda. e Inmobiliaria Inmover Ltda. Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. realizaba la construcción de los proyectos desarrollados por Moller y

Pérez Cotapos S.A., y este era su único cliente. En la práctica, ambas sociedades tenían los mismos propietarios y trabajaban como si fueran una empresa, por lo que se estimó que operaran en un esquema Matriz - Filial. Para lo anterior, Moller y Pérez Cotapos S.A. adquirió Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda., la cual quedó como filial de la primera.

#### 13 de junio

Se celebró junta extraordinaria de accionistas, en la cual se aprobaron las siguientes materias:

- i. Multiplicar el actual número de acciones por 350.
- ii. Aumentar el capital de la sociedad por un monto de \$4.166.346.271 o por el monto que determine la junta, mediante la emisión de 70.701.600 nuevas acciones de pago.
- iii. Acordar que la sociedad se sujete a las normas que rigen a las sociedades anónimas abiertas e inscribir a la Sociedad y sus acciones en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros.
- iv. Aumentar el número de directores de 5 a 7 miembros, entre otras materias.

#### 13 de agosto

Se firmó un acuerdo marco con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, en el que se estableció que dicho fondo adquirirá el 49% de las sociedades que formará Moller y Pérez Cotapos S.A. para desarrollar los proyectos Parque San Damián (ex Boher) y Barrio Portezuelo. Se determinó el contenido de todos los instrumentos que se suscribirán al momento de vender a Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos las acciones respectivas. Asimismo se procedió a constituir las sociedades Inmobiliaria Parque San Damián S.A. e Inmobiliaria Barrio Norte S.A. que desarrollarán los proyectos Parque San Damián y Colina respectivamente, de las cuales Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos adquirirá el 49% de las acciones respectivas.

#### 12 de septiembre

Larraín Vial, por encargo del CENTRO DE INVESTIGACIÓN MINERA Y METALÚRGICA - CIMM, adjudicó la venta del inmueble ubicado en avda. Parque Antonio Rabal 6500, comuna de Vitacura. La compra venta se otorgará en el plazo de 200 días y el precio que debe pagar la matriz asciende a la suma de UF 271.001. La licitación tuvo la calidad de pública.

#### 25 de septiembre

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. vende el terreno denominado Parque San Damián ubicado en la comuna de Vitacura a Inmobiliaria Parque San Damián S.A. en UF 980.586. Con esta fecha Inmobiliaria Inmovet Ltda. vende el terreno denominado Los Álamos ubicado en la comuna de Colina a Inmobiliaria Barrio Norte S.A. en UF 146.051, en ambos casos para desarrollar proyectos inmobiliarios de vivienda.

#### 24 de octubre

En sesión de directorio se da cuenta y se acepta la Renuncia del entonces Director señor Matías de Marchena Vicuña. El directorio procedió a nombrar como Director con vigencia hasta la próxima Junta Ordinaria de Accionistas, a don Arturo Concha Ureta, quien se incorpora al Directorio.

#### 29 de noviembre

Se acordó con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos también desarrollar en común inmueble Los Litres. Para tal efecto se había formado la Sociedad Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. ingresando en la propiedad de ella Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, participando en estos proyectos con la entidad Celfin Desarrollo Inmobiliario I Fondo de Inversión.

#### 26 de diciembre

La Superintendencia de Valores y Seguros nos comunica el cumplimiento de las formalidades que nos permiten la inscripción en el registro de valores, inscripción que se concreta el 2 de enero de 2013 bajo el N° 1101 y sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

# 05

## Estados Financieros

### En este capítulo

- > Estados financieros anuales auditados
- > Estados financieros resumidos filiales



# Estados Financieros Consolidados

EMPRESA CONSTRUCTORA  
MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.

Santiago, Chile  
31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre 2011

## Índice

Estados Consolidados Resumidos

Estados Financieros Resumidos de Filiales

Estados Financieros Consolidados

M\$ : Miles de Pesos Chilenos  
U.F. : Unidades de Fomento  
US\$ : Dólares Estadounidenses


**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS**  
 EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

Estado de Situación Financiera Clasificado, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Total Activos corrientes	71.483.072	50.287.265
Total Activos no corrientes	70.102.746	33.099.271
<b>Total de Activos</b>	<b>141.585.818</b>	<b>83.386.536</b>
Total Pasivos corrientes	80.160.962	46.499.779
Total Pasivos no corrientes	20.219.373	481.471
Total Patrimonio	41.205.483	36.405.286
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>141.585.818</b>	<b>83.386.536</b>

Estado de Resultado por Función, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Bruta	15.353.372	11.017.972
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.047.278	5.967.368
Impuestos a las ganancias	(959.359)	(1.028.089)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto, resumido	Capital en acciones	Otras reservas varias	Cambios en resultados acumulados	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora	Participación no Controlador	Total cambios en patrimonio
<b>Al 31 de diciembre 2012</b>						
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	9.721.475	(588.464)	27.274.160	36.407.171	(1.885)	36.405.286
Total de cambios en patrimonio	-	673.004	4.166.196	4.839.200	(39.003)	4.800.197
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>9.721.475</b>	<b>84.540</b>	<b>31.440.356</b>	<b>41.246.371</b>	<b>(40.888)</b>	<b>41.205.483</b>
<b>Al 31 de diciembre 2011</b>						
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	9.275.063	(225.486)	22.306.649	31.356.226	113.416	31.469.642
Total de cambios en patrimonio	446.412	(362.978)	4.967.511	5.050.945	(115.301)	4.935.644
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2011</b>	<b>9.721.475</b>	<b>(588.464)</b>	<b>27.274.160</b>	<b>36.407.171</b>	<b>(1.885)</b>	<b>36.405.286</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto, resumido, por el período comprendido entre	01-01-12 31-12-12	01-01-11 31-12-11
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(17.700.294)	8.553.234
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10.822.583)	(2.453.200)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	28.559.339	624.721
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	1.092
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>36.462</b>	<b>6.725.847</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8.548.894	1.823.047
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>8.585.356</b>	<b>8.548.894</b>

**ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE FILIALES**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**MOLLER Y PEREZ-COTAPOS INGENIERIA Y CONSTRUCCION LTDA.**

Estado de Situación Financiera Clasificado, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Total Activos corrientes	10.880.783	7.389.976
Total Activos no corrientes	2.189.590	2.378.561
<b>Total de Activos</b>	<b>13.070.373</b>	<b>9.768.537</b>
Total Pasivos corrientes	8.978.028	6.096.314
Total Pasivos no corrientes	738.184	282.630
Total Patrimonio	3.354.161	3.389.593
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>13.070.373</b>	<b>9.768.537</b>

Estado de Resultado por Función, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Bruta	620.395	641.598
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	76.137	298.937
Impuestos a las ganancias	(111.616)	3.445
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(35.479)</b>	<b>302.382</b>

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto, resumido	Capital en acciones	Cambios en resultados acumulados	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora	Participación no Controlador	Total cambios en patrimonio
<b>Al 31 de diciembre 2012</b>					
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	110.296	3.279.221	3.389.517	76	3.389.593
Total de cambios en patrimonio	-	(35.845)	(35.845)	413	(35.432)
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>110.296</b>	<b>3.243.376</b>	<b>3.353.672</b>	<b>489</b>	<b>3.354.161</b>
<b>Al 31 de diciembre 2011</b>					
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	110.296	2.940.753	3.051.049	-	3.051.049
Total de cambios en patrimonio	-	338.468	338.468	76	338.544
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2011</b>	<b>110.296</b>	<b>3.279.221</b>	<b>3.389.517</b>	<b>76</b>	<b>3.389.593</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto, resumido, por el período comprendido entre	01-01-12 31-12-12	01-01-11 31-12-11
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	560.519	1.263.391
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3.184.282)	(2.654.825)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.633.200	1.304.189
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>9.437</b>	<b>(87.245)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	86.382	173.627
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>95.819</b>	<b>86.382</b>

## INMOBILIARIA INMOVET LTDA.

Estado de Situación Financiera Clasificado, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Total Activos corrientes	5.236.972	3.456.850
Total Activos no corrientes	2.883.969	36.888
<b>Total de Activos</b>	<b>8.120.941</b>	<b>3.493.738</b>
Total Pasivos corrientes	7.714.353	3.181.545
Total Pasivos no corrientes	34.540	-
Total Patrimonio	372.048	312.193
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>8.120.941</b>	<b>3.493.738</b>

Estado de Resultado por Función, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Bruta	483.091	33.887
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	107.587	(195.293)
Impuestos a las ganancias	(47.732)	7.109
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>59.855</b>	<b>(188.184)</b>

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto, resumido	Capital en acciones	Cambios en resultados retenidos (pérdidas acumuladas)	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora	Total cambios en patrimonio
<b>Al 31 de diciembre 2012</b>				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	5.000	307.193	312.193	312.193
Total de cambios en patrimonio	-	59.855	59.855	59.855
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>5.000</b>	<b>367.048</b>	<b>372.048</b>	<b>372.048</b>
<b>Al 31 de diciembre 2011</b>				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	5.000	495.377	500.377	500.377
Total de cambios en patrimonio	-	(188.184)	(188.184)	(188.184)
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2011</b>	<b>5.000</b>	<b>307.193</b>	<b>312.193</b>	<b>312.193</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto, resumido, por el período comprendido entre	01-01-12 31-12-12	01-01-11 31-12-11
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(3.079.682)	(2.585.874)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(943.978)	(22.605)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.032.375	2.607.214
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>8.715</b>	<b>(1.265)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	12.085	13.350
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>20.800</b>	<b>12.085</b>

**ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE FILIALES**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**CONSTRUCTORA CONVET LTDA.**

Estado de Situación Financiera Clasificado, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Total Activos corrientes	7.326.543	2.648.408
Total Activos no corrientes	59.350	62.938
<b>Total de Activos</b>	<b>7.385.893</b>	<b>2.711.346</b>
Total Pasivos corrientes	7.014.015	2.955.931
Total Pasivos no corrientes	18.278	-
Total Patrimonio	353.600	(244.585)
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>7.385.893</b>	<b>2.711.346</b>

Estado de Resultado por Función, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Bruta	241.563	(223.672)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	167.033	(211.602)
Impuestos a las ganancias	(38.848)	(3.785)
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>128.185</b>	<b>(215.387)</b>

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto, resumido	Capital en acciones	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora	Total cambios en patrimonio
<b>Al 31 de diciembre 2012</b>				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	30.000	(274.585)	(244.585)	(244.585)
Total de cambios en patrimonio	470.000	128.185	598.185	598.185
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>500.000</b>	<b>(146.400)</b>	<b>353.600</b>	<b>353.600</b>
<b>Al 31 de diciembre 2011</b>				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	30.000	(59.198)	(29.198)	(29.198)
Total de cambios en patrimonio	-	(215.387)	(215.387)	(215.387)
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2011</b>	<b>30.000</b>	<b>(274.585)</b>	<b>(244.585)</b>	<b>(244.585)</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto, resumido, por el período comprendido entre	01-01-12 31-12-12	01-01-11 31-12-11
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(609.171)	(875.987)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3.565.017)	(1.499.814)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	4.196.846	2.351.984
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>22.658</b>	<b>(23.817)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	11.600	35.417
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>34.258</b>	<b>11.600</b>

## MOLLER Y PEREZ - COTAPOS CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.

Estado de Situación Financiera Clasificado, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Total Activos corrientes	14.497.325	3.035.616
Total Activos no corrientes	758.873	438.027
<b>Total de Activos</b>	<b>15.256.198</b>	<b>3.473.643</b>
Total Pasivos corrientes	15.467.333	3.618.868
Total Pasivos no corrientes	-	-
Total Patrimonio	(211.135)	(145.225)
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>15.256.198</b>	<b>3.473.643</b>

Estado de Resultado por Función, resumido	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Bruta	211.964	(330.168)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	(1.164.474)	(1.108.425)
Impuestos a las ganancias	239.316	200.101
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(925.158)</b>	<b>(908.324)</b>

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto, resumido	Capital en acciones	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Cambios en resultados retenidos (pérdidas acumuladas)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora	Total cambios en patrimonio
<b>Al 31 de diciembre 2012</b>					
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	1.243.895	(896)	(1.388.224)	(145.225)	(145.225)
Total de cambios en patrimonio	859.248	-	(925.158)	(65.910)	(65.910)
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>2.103.143</b>	<b>(896)</b>	<b>(2.313.382)</b>	<b>(211.135)</b>	<b>(211.135)</b>
<b>Al 31 de diciembre 2011</b>					
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	800.000	(896)	(479.900)	319.204	319.204
Total de cambios en patrimonio	443.895	-	(908.324)	(464.429)	(464.429)
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2011</b>	<b>1.243.895</b>	<b>(896)</b>	<b>(1.388.224)</b>	<b>(145.225)</b>	<b>(145.225)</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto, resumido, por el período comprendido entre	01-01-12 31-12-12	01-01-11 31-12-11
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(2.190.530)	(541.753)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(859.106)	(17.950)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	3.067.381	443.895
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>17.745</b>	<b>(115.808)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	93.420	209.228
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>111.165</b>	<b>93.420</b>

# Estados Financieros Consolidados

Santiago, Chile  
31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre 2011

## Índice

- > Carta de los Auditores Independientes
- > Estados de Situación Financiera Clasificado Consolidados
- > Estados de Resultados Integrales por Función Consolidados
- > Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- > Estados de Flujo de Efectivo Indirecto Consolidados
- > Notas a los Estados Financieros Consolidados

M\$ : Miles de Pesos Chilenos  
U.F. : Unidades de Fomento  
US\$ : Dólares Estadounidenses



Ernst & Young Chile  
Presidente Riesco 5435, piso 4  
Las Condes  
Santiago  
Tel: 56 2 676 1000  
Fax: 56 2 676 1010  
www.eychile.cl

## **Informe del Auditor Independiente**

Señores  
Accionistas y Directores  
Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A.

### **Informe sobre los estados financieros consolidados**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y afiliadas, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros de las asociadas: Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A. y Consorcio Hospital de Talca S.A., cuya inversión es reflejada en los estados financieros bajo el método de la participación y representan un activo total por M\$1.068.023 al 31 de diciembre de 2012 y una utilidad devengada por M\$1.252.239 por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo informe nos ha sido proporcionado y nuestra opinión en lo que se refiere a los montos incluidos de esas sociedades, se basa únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.



Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en el informe de los otros auditores, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lilia León P.', is written over the printed name.

Lilia León P.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 4 de marzo de 2013

## Estados de Situación Financiera Clasificado Consolidados

31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

<b>Activos</b>		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Activos corrientes</b>	<b>notas</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	8.585.356	8.548.894
Otros activos no financieros, corriente	5	237.626	485.079
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	6	36.114.816	21.937.456
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	7	8.473.016	1.236.405
Inventarios, corrientes	8	16.974.774	16.722.857
Activos por impuestos corrientes	9	1.097.484	1.356.574
<b>Total Activos corrientes</b>		<b>71.483.072</b>	<b>50.287.265</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos no financieros no corrientes	5	53.410	11.281
Inventarios, no corrientes	8	55.637.704	25.344.892
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	7	2.801.174	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	10	1.520.868	138.065
Propiedades, planta y equipo	11	4.826.120	2.816.639
Propiedad de inversión	12	4.094.489	4.094.489
Activos por impuestos diferidos	9	1.168.981	693.905
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>70.102.746</b>	<b>33.099.271</b>
<b>Total de activos</b>		<b>141.585.818</b>	<b>83.386.536</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**Estados de Situación Financiera Clasificado Consolidados**

31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011

		31.12.2012	31.12.2011
	notas	M\$	M\$
<b>Patrimonio y pasivos</b>			
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros corrientes	14	39.934.103	26.873.266
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	28.778.048	6.764.689
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7	1.606.513	2.220.205
Otras provisiones a corto plazo	15	70.824	-
Pasivos por Impuestos corrientes	9	667.782	-
Otros pasivos no financieros corrientes	5	9.103.692	10.641.619
<b>Total Pasivos corrientes</b>		<b>80.160.962</b>	<b>46.499.779</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes	14	13.439.082	9.375
Cuentas por pagar no corrientes	13	78.864	472.096
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7	2.682.488	-
Otras provisiones a largo plazo	15	530.930	-
Pasivo por impuestos diferidos	9	34.540	-
Otros pasivos no financieros no corrientes	5	3.453.469	-
<b>Total Pasivos no corrientes</b>		<b>20.219.373</b>	<b>481.471</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>100.380.335</b>	<b>46.981.250</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	16	9.721.475	9.721.475
Ganancias (pérdidas) acumuladas	16	31.440.356	27.274.160
Otras reservas	16	84.540	(588.464)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>41.246.371</b>	<b>36.407.171</b>
Participaciones no controladoras	17	(40.888)	(1.885)
<b>Patrimonio total</b>		<b>41.205.483</b>	<b>36.405.286</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<b>141.585.818</b>	<b>83.386.536</b>

## Estados de Resultados Integrales por Función Consolidados

Por el período comprendido entre

	notas	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011
		M\$	M\$
<b>Ganancia(pérdida)</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	18	128.976.901	80.311.170
Costo de ventas	18	(113.623.529)	(69.293.198)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>15.353.372</b>	<b>11.017.972</b>
Otros ingresos		-	16.886
Gasto de administración	19	(8.533.356)	(4.846.126)
Otros gastos, por función		-	(1.534)
Otras ganancias (pérdidas)	20	948.795	(160.991)
Ingresos financieros	21	380.894	146.874
Costos financieros	21	(1.843.262)	(95.051)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	10	1.055.695	161.051
Diferencias de cambio		(30.480)	18.165
Resultados por unidades de reajuste	22	(1.284.380)	(289.878)
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>		<b>6.047.278</b>	<b>5.967.368</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	9	(959.359)	(1.028.089)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>		<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a</b>			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		5.272.845	5.143.360
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	17	(184.926)	(204.081)
<b>Ganancia (pérdida)</b>		<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>
<b>Ganancias por acción</b>			
<b>Ganancia por acción básica</b>			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		32	10.912
Ganancia (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>		<b>32</b>	<b>10.912</b>
<b>Ganancias por acción diluidas</b>			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		32	10.912
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedentes de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancias (pérdida) diluida por acción</b>		<b>32</b>	<b>10.912</b>
		<b>01.01.2012 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 31.12.2011</b>
<b>Estado del resultado integral</b>		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ganancia (pérdida)		5.087.919	4.939.279
<b>Resultado integral total</b>		<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

## Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

finalizados a diciembre de 2012 y 2011

	Capital en acciones	Otras reservas varias	Cambios en resultados acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora	Participación no Controlador	Total cambios en patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	9.721.475	(588.464)	27.274.160	36.407.171	(1.885)	36.405.286
Ganancia (pérdida)	-	-	5.272.845	5.272.845	(184.926)	5.087.919
Dividendos *	-	-	(1.060.994)	(1.060.994)	-	(1.060.994)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios (**)	-	673.004	-	673.004	-	673.004
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	(45.655)	(45.655)	145.923	100.268
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2012</b>	<b>9.721.475</b>	<b>84.540</b>	<b>31.440.356</b>	<b>41.246.371</b>	<b>(40.888)</b>	<b>41.205.483</b>

	Capital en acciones	Otras reservas varias	Cambios en resultados acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la Controladora	Participación no Controlador	Total cambios en patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	9.275.063	(225.486)	22.306.649	31.356.226	113.416	31.469.642
Ganancia (pérdida)	-	-	5.143.360	5.143.360	(204.081)	4.939.279
Dividendos *	-	-	(175.849)	(175.849)	-	(175.849)
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	83.434	-	-	83.434	-	83.434
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	362.978	(362.978)	-	-	88.780	88.780
<b>Saldo Final Período Actual 31/12/2011</b>	<b>9.721.475</b>	<b>(588.464)</b>	<b>27.274.160</b>	<b>36.407.171</b>	<b>(1.885)</b>	<b>36.405.286</b>

(\*) Corresponde a los dividendos provisionados al 31 de diciembre de 2012 por M\$1.581.853.- (M\$520.859.- en 2011), que se presentan neto de aquellos dividendos provisionados al cierre del año 2011, los cuales la junta de accionistas acordó no distribuir por M\$520.859.- y dividendos provisionados en 2010 por M\$345.010.- reversados en 2011.

(\*\*) Corresponde a mayor valor de inversiones producto de la compra de Moller y Pérez - Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada. Mas antecedentes en Nota 2 c) y Nota 16 e)

## Estados de Flujo de Efectivo Indirecto Consolidado

Por el período comprendido entre

	01.01.2012	01.01.2011
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Ganancia (pérdida)	5.087.919	4.939.279
<b>Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida)</b>		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	959.359	1.028.089
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	(30.544.729)	9.622.717
Ajustes por la disminución (incremento) de cuentas por cobrar de origen comercial	(14.177.360)	(11.794.853)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	1.913.266	336.746
Ajustes por el incremento (disminución) de cuentas por pagar de origen comercial	21.620.127	6.031.445
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(71.755)	-
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	1.057.751	190.184
Ajustes por provisiones	-	530.910
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas	1.314.860	271.713
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	(1.055.695)	(161.051)
<b>Total ajustes para conciliar la ganancia (pérdida)</b>	<b>(18.984.176)</b>	<b>6.055.900</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>		
Intereses pagados	(2.877.165)	-
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados	(926.872)	(2.441.945)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(17.700.294)</b>	<b>8.553.234</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Préstamos a entidades relacionadas	(10.037.785)	(1.155.293)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	291.605	65.313
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.076.403)	(1.175.202)
Compras de otros activos a largo plazo	-	(188.018)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(10.822.583)</b>	<b>(2.453.200)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	83.432
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	40.219.485	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	25.901.820	16.333.345
<b>Total importes procedentes de préstamos</b>	<b>66.121.305</b>	<b>16.333.345</b>
Préstamos de entidades relacionadas	2.682.488	-
Pagos de préstamos	(39.630.762)	(14.645.340)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(613.692)	(1.146.716)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>28.559.339</b>	<b>624.721</b>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>36.462</b>	<b>6.724.755</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	1.092
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>36.462</b>	<b>6.725.847</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8.548.894	1.823.047
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>8.585.356</b>	<b>8.548.894</b>



## Nota 1 - Información Corporativa

### a) Información de la Sociedad

#### **Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.**

La sociedad Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 26 de octubre de 1966. Su dirección actual es Avda. Los Leones 957 en la comuna de Providencia. Con fecha 26 de diciembre de 2012 la Superintendencia de Valores y Seguros nos comunica el cumplimiento de las formalidades que nos permiten la inscripción en el registro de valores, inscripción que se concreta el 2 de enero de 2013 bajo el N° 1101 y sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

En Junta General Extraordinaria de Accionistas realizada el día 13 de junio de 2012, reducida a escritura pública ese mismo día ante Notario Eduardo Diez Morello, debidamente inscrita y publicada, se acordó aumentar el capital mediante la emisión de 70.701.600 acciones de pago. Las acciones de pago representativas del aumento, fueron emitidas por el directorio e inscritas en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros. Esta emisión se colocará y suscribirá durante el primer cuatrimestre del año 2013, siendo el Sponsor y Market Maker Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa. Mediante estas actividades, realizada la colocación y suscripción de la emisión efectuada, la Compañía tendrá cotización bursátil de sus títulos.

El objeto de la empresa es, por sí o a través de sociedades filiales o coligadas, el estudio y ejecución de todo tipo de obras, trabajos y proyectos de ingeniería y construcción en general por su propia cuenta o de terceros; la realización de trabajos de edificación de obras civiles; el desarrollo de proyectos inmobiliarios; así como la compra, venta, enajenación y arrendamiento de todo tipo de bienes raíces o muebles; la construcción por cuenta propia o de terceros de todo tipo de obras de ingeniería y de edificación y su explotación; la construcción, la promoción y venta de centros comerciales, locales, oficinas o estacionamientos y la implementación y realización de todo tipo de proyectos y obras de ingeniería y construcción.

### b) Información de las filiales

#### **Moller y Pérez - Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada.**

La Sociedad Moller y Pérez - Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada, se constituyó por escritura pública de fecha 22 de diciembre de 1982 y su objeto es el estudio y ejecución de todo tipo de obras y proyectos de ingeniería y construcción, por cuenta propia o ajena y la realización de trabajos de edificación de obras civiles.

#### **Constructora Conosur Limitada.**

La Sociedad Constructora Conosur Ltda., se constituyó por escritura pública de fecha 19 de octubre de 2009 y su objeto es la construcción de todo tipo de inmuebles y obras de ingeniería, bajo cualquier modalidad de construcción, sea por cuenta propia o para mandantes públicos, así como las asesorías en las materias señaladas.

#### **Inmobiliaria Inmovet Limitada.**

La sociedad Inmobiliaria Inmovet Limitada, se constituyó por escritura pública con fecha 1 de diciembre de 2008.

El objetivo de la sociedad es la adquisición, enajenación, subdivisión, loteo, comercialización y explotación, a cualquier título, de toda clase de bienes raíces, por cuenta propia o de terceros, invertir los fondos sociales en toda clase de bienes, inmuebles o muebles, corporales o incorporales, y derechos en sociedades, administrarlos y percibir sus frutos y rentas. La sociedad podrá realizar actividades de construcción, especialmente, pero sin limitación, de viviendas económicas, en general de todos los tipos y programas que las leyes o reglamentos establezcan como económicas, sociales o menciones similares.

#### **Constructora Convét Limitada.**

La sociedad Constructora Convét Limitada, se constituyó a través de escritura pública con fecha 5 de enero de 2009.

El objetivo principal es la construcción de viviendas económicas, en general de todos los tipos y programas que las leyes o reglamentos establezcan como económicas, sociales o menciones similares.

## Moller y Pérez - Cotapos Construcciones Industriales S.A.

La sociedad Moller y Pérez - Cotapos Construcciones Industriales S.A. se constituyó por escritura pública con fecha 2 de septiembre de 2009.

El objeto de la empresa es a) la construcción de obras civiles y montajes industriales, entendiéndose por tales, todo tipo de obras públicas o privadas, excavaciones, movimientos de tierra, perforaciones, sondeos, trabajos de conservación y trabajos de reparación, excluyendo la construcción de viviendas y de todo tipo de edificaciones destinadas al uso habitacional; b) la prestación de toda clase de servicios relacionados con la construcción, tales como ejecución de proyectos de ingeniería civil, instalación, diseño, suministro y montaje de equipos y obras; y c) la presentación de asesorías, consultorías y administración de negocios y administración de negocios y proyectos relacionados con la construcción.

Como se desprende del cuadro en Nota 2 c), al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presenta patrimonio negativo ascendente a M\$211.135.-, capital de trabajo negativo ascendente a M\$970.008.- y pérdidas atribuibles al período de desarrollo de la sociedad debido fundamentalmente al proceso de consolidación de las operaciones que dieron origen a la creación de la sociedad, los actuales dueños de la sociedad tienen un pacto de accionistas el cual indica que se deben hacer aportes de capital en los primeros nueve meses del año siguiente, estos aportes de capital han estado cubriendo las necesidades de capital de trabajo, la sociedad proyecta para este año generar ingresos suficientes que le permitan obtener resultados positivos que disminuyan las pérdidas generadas en el pasado.

### c) Información de empleados

El siguiente cuadro muestra el número de empleados de Empresa Constructora Moller y Pérez- Cotapos S.A. y sus filiales al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

	N° de empleados	
	31-12-12	31-12-11
Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A.	736	604
Moller y Pérez - Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda.	368	-
Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos Construcciones Industriales S.A.	749	225
Constructora Convet Limitada	347	146
Inmobiliaria Inmovet Limitada	11	4
Constructora Conosur Limitada	253	-
<b>Total empleados</b>	<b>2.464</b>	<b>979</b>

## Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

### a) Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados comprenden:

- Estados de situación financiera clasificados consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.
- Estados de resultados integrales por función consolidados, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de flujos de efectivo indirecto consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A., han sido preparados considerando las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2012, las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas.

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los resultados de las operaciones por los ejercicios terminados

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 04 de marzo de 2013.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Matriz y por las otras entidades que forman parte del Grupo. Cada entidad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables vigentes, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

### c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Sociedad Matriz y sus filiales, incluyendo todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo después de efectuar los ajustes y eliminaciones relacionadas con las transacciones entre las compañías que forman parte de la consolidación.

Filiales son todas las compañías sobre las cuales la Sociedad Matriz posee control, ya sea directa o indirectamente, sobre sus políticas financieras y operacionales, de acuerdo a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27 "Estados Financieros Consolidados y Separados". De acuerdo a esta norma, existe control cuando se tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operacionales de la entidad con el propósito de obtener beneficios de sus actividades. Al evaluar el control de la Sociedad y sus filiales toman en cuenta los derechos potenciales de voto que actualmente son ejecutables. El interés no controlador representa la porción de activos netos y de utilidades o pérdidas que no son de propiedad del Grupo, el cual se presenta separadamente en el rubro patrimonio neto del estado de situación financiera, en el estado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado de situación financiera consolidado.

Los estados financieros de las filiales han sido preparados en la misma fecha de la Sociedad Matriz y se han aplicado políticas contables uniformes, considerando la naturaleza específica de cada línea de negocios.

Todas las transacciones y saldos intercompañías han sido eliminados en la consolidación

Los estados financieros consolidados, incluyen las siguientes empresas filiales:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda Funcional	Porcentaje de participación			
				31.12.2012			31.12.2011
				Directo	Indirecto	Total	Total
89.205.500-9	Moller y Pérez - Cotapos Ingeniería y Construcción Limitada	Chile	Pesos	99,99%	-	99,99%	-
76.071.313-9	Moller y Pérez Cotapos Construcciones Industriales S.A.	Chile	Pesos	80,00%	-	80,00%	80,00%
76.042.576-1	Inmobiliaria Inmovet Limitada	Chile	Pesos	90,00%	10,00%	100,00%	90,00%
76.044.833-8	Constructora Convét Limitada	Chile	Pesos	98,33%	1,50%	99,83%	98,33%
76.078.968-2	Constructora Conosur Limitada	Chile	Pesos	0,00%	99,90%	99,90%	-

El valor de la participación de accionistas no controladores en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presentan en los rubros "Participaciones no controladoras" y "Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras", respectivamente.

### 31.12.2012

Sociedad	País de origen	Activos corrientes	Activos no corrientes	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Patrimonio	Ingresos ordinarios	Resultado
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
CONSOLIDADO MOLLER Y PEREZ COTAPOS ING Y CONSTRUCCION LIMITADA	CHILE	10.880.783	2.189.590	8.978.028	738.184	3.354.161	15.565.099	(35.479)
MOLLER Y PÉREZ COTAPOS CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.	CHILE	14.497.325	758.873	15.467.333	-	(211.135)	19.867.134	(925.158)
INMOBILIARIA INMOVET LTDA.	CHILE	6.121.404	658.260	6.373.076	34.540	372.048	4.657.438	59.855
CONSTRUCTORA CONVET LTDA.	CHILE	7.326.543	59.350	7.014.015	18.278	353.600	5.125.553	128.185

**31.12.2011**

<b>Sociedad</b>	<b>País de origen</b>	<b>Activos corrientes</b>	<b>Activos no corrientes</b>	<b>Pasivos corrientes</b>	<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Ingresos ordinarios</b>	<b>Resultado</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
MOLLER Y PÉREZ COTAPOS CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES S.A.	CHILE	3.035.616	438.027	3.618.868	-	(145.225)	7.637.582	(908.324)
INMOBILIARIA INMOVET LTDA.	CHILE	3.456.850	36.888	3.181.545	-	312.193	565.407	(188.184)
CONSTRUCTORA CONVET LTDA.	CHILE	2.648.408	62.938	2.955.931	-	(244.585)	3.400.070	(215.387)

Producto de una reorganización bajo control común, se obtuvo control sobre las filial Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. y su filial Constructora Conosur Ltda. con fecha 28 de marzo de 2012. Debido a que la transacción no representó una combinación de negocio bajo el alcance de la NIIF 3, se usó el método de unificación de intereses para reflejar la incorporación. El valor de la transacción asciende a M\$2.682.488 y se registró contra cuentas por pagar a empresas relacionadas, los efectos y registros se detallan en Nota 7. La consolidación de los activos, pasivos y resultados sobre los cuales se obtuvo el control se efectuó de manera prospectiva a partir de la fecha de toma de control.

Nuevas inmobiliarias han sido constituidas con propósitos específicos durante el ejercicio 2012, iniciándose con las Inmobiliarias Parque San Damián S.A. y Barrio Norte S.A. las que fueron constituidas el 21 de Agosto de 2012 con participación de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. A continuación se crea Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. la que fue constituida el 10 de septiembre 2012 con participación de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda.

Con fecha 10 de septiembre de 2012 Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. vende 3.500 acciones de su participación en Inmobiliaria Parque San Damián S.A. e Inmobiliaria Barrio Norte S.A. a Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos.

Con fecha 22 de noviembre de 2012 Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. vende 4.900 acciones de su participación en Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. a Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos.

Adicionalmente y con fecha 24 de septiembre del 2012, las entidades Inmobiliaria Parque San Damián S.A. e Inmobiliaria Barrio Norte S.A., aumentaron su capital social mediante la emisión de acciones. Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. no concurrió en este aumento, razón por la cual se aumentó la participación de Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos sobre dichas sociedades. Producto de la dilución de participación de la compañía, bajo el alcance de NIC 27 y NIC 31, se perdió control sobre estas sociedades y a partir de la fecha de aumento de capital, basado en el acuerdo marco de fecha 13 de Agosto de 2012 entre Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A., Inmobiliaria Inmovet Ltda. y Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, y el pacto de accionistas se controlan en forma conjunta con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos. Con fecha 22 de noviembre de 2012 se firma acuerdo marco entre Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, y el pacto de accionistas se controlan en forma conjunta con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos. Los efectos se identifican y valorizan en Nota 20.

La Sociedad ha considerado que las operaciones de Inmobiliaria Parque San Damián S.A., Inmobiliaria Barrio Norte S.A. e Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. son un Negocio en Conjunto según NIC 31, teniendo en cuenta el análisis técnico de la normativa, el acuerdo marco y el pacto de accionistas firmado entre Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. y Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos. Los siguientes elementos fueron fundamentales en la calificación que se hace de esta operación:

- a) Ambas partes deben acordar los términos del desarrollo de los proyectos en precios de venta, costos y rentabilidad.
- b) Ambas partes deben acordar el costo del contrato de construcción.
- c) Acuerdo en designación del ITO, con la relevancia que por un lado construye uno de los accionistas y por otra parte el otro accionista ejerce control sobre el desarrollo de la obra a través del ITO.
- d) El pacto de accionistas establece que se requiere de la aprobación de cuatro directores, de los cuales Moller y Pérez-Cotapos posee capacidad para designar tres (por lo tanto se requiere de al menos un director nombrado por Celfin) para tomar las siguientes decisiones:
  - i) Modificar el cronograma de desarrollo de cada etapa del Proyecto.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

- ii) Vender o enajenar cualquier clase de bienes diferentes a las unidades que se construyen en el Proyecto.
- iii) Contratar créditos y otorgar garantías diferentes a las consideradas en el Proyecto.

En base a los antecedentes planteados y la normativa técnica especificada, la transacción es representativa de un negocio conjunto NIC 31, por lo tanto, las tres compañías registrarán en sus estados financieros la participación en Inmobiliaria Parque San Damián S.A., Inmobiliaria Barrio Norte S.A. e Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. de acuerdo al método de participación.

### d) Método de conversión

Los activos y pasivos en US\$ (Dólares estadounidenses) y en U.F. (Unidades de Fomento), han sido convertidos a Pesos chilenos a los tipos de cambio observados a la fecha de cierre de cada uno de los períodos como sigue:

Fecha	US\$	U.F.
31 de Diciembre de 2012	479,96	22.840,75
31 de Diciembre de 2011	519,20	22.294,03

Las diferencias resultantes por tipo de cambio en la aplicación de esta norma son reconocidas en los resultados del ejercicio a través de la cuenta "Diferencias de cambio" y "Resultado por unidades de reajuste" por la variación de la unidad de fomento (U.F.).

### e) Propiedades, plantas y equipos

Los activos de propiedades, plantas y equipos se encuentran valorizados a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los años de vida útiles estimados, se resumen de la siguiente manera:

Activos	Rango de años
Edificios	50
Plantas y equipos	8
Instalaciones fijas	12
Vehículos de motor	7
Otras propiedades, plantas y equipos	7

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Cabe señalar que no han sido capitalizados intereses en este rubro, ya que el activo fijo no ha sido adquirido a través de financiamiento externo.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipos es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surja de la baja del activo, es incluido en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

Debido a la naturaleza de las obras y proyectos que se construyen en la compañía y dado que no existen obligaciones contractuales u otra exigencia constructiva como las mencionadas por las NIIF, el concepto de costos de desmantelamiento no es aplicable a la fecha de los presentes estados financieros.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen activos fijos de importancia temporalmente fuera de servicio o totalmente depreciados.

## f) Deterioro del valor de activos

### i) Deterioro del valor de los activos corrientes

En cada cierre anual se evalúa en forma objetiva si existe evidencia de deterioro en activos corrientes. Un activo corriente se encuentra deteriorado si existe evidencia que han tenido efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo evaluado. Una pérdida por deterioro en relación con este activo se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor justo.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas con cargo en resultados integrales si el valor libro es mayor al valor justo y sólo será reversada si existe evidencia fundada que el valor libro no excede del valor justo del activo evaluado.

### ii) Deterioro del valor de activos no corrientes

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Sociedad y sus filiales estiman el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro de valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Sociedad y sus filiales realizan una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

## g) Inversiones en asociadas

Las inversiones en que la Sociedad y sus filiales pueden ejercer influencia significativa pero sin tener el control, se registran por el método de la participación. Las inversiones son registradas inicialmente al costo y su valor libro es modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada periodo.

Si ésta registra utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la Sociedad también reconoce la participación que le corresponde en tales resultados.

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

## h) Impuesto a las utilidades

Los gastos por impuestos a las utilidades, incluyen el impuesto a la renta y los impuestos diferidos, los cuales han sido determinados según las disposiciones tributarias y lo establecido en la NIC 12.

Los activos y pasivos tributarios para el período actual y para períodos anteriores son medidos según el monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo un 20% en Chile. El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos. Los gastos por impuestos a las utilidades, incluyen el impuesto a la renta y los impuestos diferidos, los cuales han sido determinados según las disposiciones tributarias y lo establecido en la NIC 12.

Los activos y pasivos tributarios para el período actual y para períodos anteriores son medidos según el monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo un 20% para el año 2012 y año 2011.

Las diferencias temporales generalmente se tornan tributarias o deducibles cuando el activo relacionado es recuperado o el pasivo relacionado es liquidado.

Un pasivo o activo por impuesto diferido representa el monto de impuesto pagadero o reembolsable en ejercicios futuros bajo tasas tributarias actualmente promulgadas como resultado de diferencias temporales a fines del ejercicio anual.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

De acuerdo a (NIC) 12, la tasa a aplicar por determinación de impuesto diferido es la del año de reversión.

### **i) Activos y pasivos financieros**

Todos los instrumentos financieros que den lugar a un activo o pasivo financiero, son reconocidos a valor razonable, en la fecha de la negociación, que es la fecha en la que se adquiere el compromiso.

#### **i) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo indicado en los estados financieros consolidados, comprende el efectivo en caja y cuotas de fondos mutuos de alta liquidez a 90 días.

#### **ii) Cuentas por cobrar**

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura correspondiente a los estados de pago por grado de avance de la obra, en el caso inmobiliario se reconoce la cuenta por cobrar de cliente cuando se escritura y se ha transferido el riesgo del bien.

La Sociedad y sus filiales han constituido provisión de riesgo crédito en base al análisis de riesgo de incobrabilidad de las cuentas y documentos por cobrar.

En el caso de Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y la filial Moller y Pérez Cotapos Construcciones Industriales S.A., el cálculo de la estimación de pérdida por deterioro se determina teniendo en consideración factores de antigüedad, el que alcanza a un 100% en las deudas superiores a 360 días.

No obstante, se estiman pérdidas por deterioro con anterioridad (antes de los 360 días), a clientes que, atendida la información financiera de los mismos o las regularizaciones de los mercados en que actúan o cualquier otro antecedente, evidencien alguna señal de deterioro. A todos éstos se efectúa un análisis individual y seguimiento caso a caso. A la fecha de cierre no existe evidencia de deterioro sobre esta clase de activos.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales no se descuentan. La Sociedad y sus filiales han determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, en consideración a que los saldos de créditos y cuentas por cobrar son en su totalidad clasificados como corrientes.

#### **iii) Préstamos que devengan intereses**

Los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

#### **iv) Activos medidos a valor razonable**

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, al monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y dicho pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actúen libre y voluntariamente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente ("Precio de cotización" o "Precio de mercado").

Los instrumentos financieros registrados a valor justo en el estado de situación financiera consolidado, se clasifican de la siguiente manera, basado en la forma de obtención de su valor justo:

Nivel 1 : Valor justo obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2 : Valor justo obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

Nivel 3: Valor justo obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

En los casos en que no es posible determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, éste se valoriza a su costo amortizado.

## **j) Inventarios**

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, registrados en las sociedades del grupo ligadas al negocio inmobiliario, se presentan clasificadas en el rubro Inventarios. Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, no exceden de su valor neto de realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

Las Obras en ejecución que no se espera que estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican como otros.

## **k) Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad o sus filiales tienen una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

## **l) Dividendo mínimo**

La Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas establece en su artículo N° 79 que las sociedades anónimas deberán distribuir como dividendos a sus accionistas, al menos el 30% de las utilidades líquidas del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario.

Los estatutos de la Sociedad establecen que en cada Junta Anual de accionistas se determinará el reparto de dividendos de a lo menos un 30%, salvo que en dicha junta por unanimidad de las acciones emitidas podrá distribuirse un porcentaje menor o convenirse no efectuar distribución de dividendos.

## **m) Beneficios a empleados**

La Sociedad y sus filiales entregan ciertos beneficios de corto plazo a sus empleados en forma adicional a las remuneraciones, tales como bonos, vacaciones y aguinaldos. La Sociedad y sus filiales no poseen otros planes de beneficios para sus empleados de acuerdo a lo señalado en NIC 19 "Beneficios a los empleados".

## **n) Reconocimiento de ingresos**

### **(i) Bienes vendidos**

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compra venta con los clientes. La sociedad no reconoce ingresos por promesas de compra venta, sólo al momento de escriturar.

### **(ii) Contratos de construcción**

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

### **ñ) Costos de venta**

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización. Para los proyectos de construcción terceros a suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones y arriendos de maquinaria y moldaje.

### **o) Ganancia (pérdida) por acción**

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad Matriz y el número medio ponderado de acciones de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Matriz en poder del Grupo, si en alguna ocasión fuera el caso.

### **p) Arrendamientos**

Los arrendamientos financieros, que transfieren a la Sociedad y sus filiales sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del leasing al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arriendo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil económica estimada del activo o el plazo de vigencia del leasing si este fuera menor y no existe una certeza razonable que la Sociedad obtendrá la propiedad al final de la vigencia del leasing.

Los arrendamientos operativos son aquellos en los cuales el arrendador retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado. Los pagos de leasing operacionales son reconocidos linealmente como gastos en los estados de resultados integrales durante la vigencia del leasing.

### **q) Moneda Funcional**

Los estados financieros consolidados son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad y sus filiales. Toda información es presentada en miles de pesos chilenos (\$) y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M\$).

### **r) Uso de estimaciones**

A continuación se muestran las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener efecto sobre los estados financieros consolidados en el futuro.

#### **i) Vida útil y valores residuales de propiedades, plantas y equipos**

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de intangibles de vida útil definida y propiedades, plantas y equipos, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

#### **ii) Valor neto de realización de inventarios**

Las variables consideradas para el cálculo del valor neto de realización son principalmente los precios de venta estimados menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados.

#### **iii) Impuestos diferidos**

La Sociedad Matriz y sus filiales evalúan la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Sociedad y sus filiales para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Sociedad y sus filiales, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

#### **iv) Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones. Las provisiones registradas al cierre de los presentes estados financieros corresponden a provisiones por juicios en contra de la sociedad y se presentan a valor neto descontado aquellas provisiones de largo plazo como las garantías por servicios de post-venta.

#### **v) Valor justo de activos y pasivos**

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Sociedad y sus filiales estiman dichos valores basadas en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

#### **s) Propiedades de inversión**

Los terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. En forma posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se valorizan al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

#### **t) Contratos de Construcción**

La Sociedad y filiales reconocen los costos de los contratos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato como seguros y costos financieros relacionados al contrato. Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro Otros pasivos no financieros corrientes y fluctúan entre un 10% y un 20% del contrato.

Las estimaciones de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

El concepto multas se incorpora como un mayor costo de obra una vez que se tenga la confirmación de la ejecución de tales multas por parte del mandante.

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Besalco S.A. y Salfa S.A. han constituido un consorcio para desarrollar la construcción del Hospital de Talca y Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Besalco S.A. han constituido un consorcio para desarrollar la construcción del Hospital de Puerto Montt.

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos se han asociado para desarrollar tres proyectos inmobiliarios en las comunas de Colina, Vitacura y Lo Barnechea, y para estos proyectos han creado tres empresas, Inmobiliaria Barrio Norte S.A., Inmobiliaria Parque San Damián S.A. e Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. respectivamente.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

### u) Provisión Garantía Post-venta

De acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción, la Sociedad y filiales constituyen una provisión de garantías sobre eventuales desperfectos en viviendas.

La Compañía ha determinado en función a información histórica una provisión que está de acuerdo a los plazos establecidos por la ley para las viviendas en garantía pendientes a la fecha de cierre.

### v) Anticipo de clientes

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

### w) Participación en Negocios Conjuntos

La Compañía tiene participaciones en negocios conjuntos que son entidades controladas conjuntamente. Un negocio conjunto es un arreglo contractual por medio del cual dos o más partes realizan una actividad económica que está sujeta a control conjunto, y una entidad controlada conjuntamente es un joint venture que involucra el establecimiento de una entidad separada en la cual cada parte tiene una participación. La Compañía reconoce su participación en el joint venture usando el método de valor patrimonial proporcional. Los estados financieros del negocio conjunto son preparados para los mismos ejercicios de reporte como la matriz, usando políticas contables consistentes. Se realizan ajustes para mantener en línea cualquier política contable diferente que pueda existir.

Cuando la compañía contribuye o vende activos al joint venture cualquiera porción de la utilidad o pérdida proveniente de la transacción es reconocida en base a la naturaleza de la transacción. Cuando la Compañía compra activos del joint venture, la Compañía no reconoce su porción de las utilidades del joint venture de la transacción hasta que revende el activo a una parte independiente.

Basado en el acuerdo marco de fecha 13 de Agosto de 2012 entre Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A., Inmobiliaria Inmovet Ltda. y Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, se controlan en forma conjunta las sociedades Inmobiliaria Parque San Damián S.A. e Inmobiliaria Barrio Norte S.A. con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos.

Basado en el acuerdo marco de fecha 22 de Noviembre de 2012 entre Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos, se controla en forma conjunta la sociedad Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. con Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos.

### Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos o modificados por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria. Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el ejercicio, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de cierre, estas normas aún no se encuentran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

#### Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas:

Nuevas Normativas	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición	1 de enero de 2015
NIIF 10 Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del valor razonable	1 de enero de 2013

## Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

Mejoras y modificaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2013
NIC 16 Propiedades, Plantas y Equipos	1 de enero de 2013
NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados	1 de enero de 2013
NIC 28 Inversiones en Asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2013
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación	1 de enero de 2014
NIC 34 Información Financiera intermedia	1 de enero de 2013

La Administración de la Sociedad está evaluando los impactos generados por la mencionada norma, estimando que no afectará significativamente los presentes estados financieros consolidados.

## Nota 3 - Información Financiera por Segmentos

Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. y sus filiales revelan información por segmento de acuerdo a lo indicado en NIIF 8 "Segmentos Operativos" que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para productos, servicios y áreas geográficas. Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar desempeño. La Sociedad presenta información por segmento que es utilizada por la administración para propósitos de información interna de toma de decisiones.

Los factores utilizados para identificar los segmentos operativos informados, son las áreas de negocio en las que operan o invierte y la preparación de información que se entrega mensualmente al Directorio de la Sociedad, considerando que las operaciones de la sociedad y sus filiales se desarrollan en Chile íntegramente. Los ingresos de las actividades ordinarias de cada segmento corresponden a los negocios de Construcción, Industrial, e Inmobiliario, los cuales se detallan a continuación:

Por segmento Construcción se debe entender a la actividad de construcción por mandato de terceros como por ejemplo la construcción de hospitales, clínicas, centros comerciales, etc.

Por segmento Industriales se debe entender a la actividad de construcciones de obras civiles y montajes industriales.

Por segmento Inmobiliario se debe entender a la actividad de desarrollo inmobiliario y viviendas económicas y construcción de las obras propias como también la construcción de viviendas económicas.

La distribución por segmentos se realiza de acuerdo a partidas plenamente identificadas a cada línea de negocio, los gastos de administración son distribuidos en base al porcentaje que corresponde el margen de cada una de las líneas de negocio sobre el margen consolidado del período revelado.

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**a.3) Resultado Negocio al 31 de diciembre de 2012**

Resultado por Segmentos Diciembre 2012	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios de clientes externos	29.806.574	17.625.742	81.544.585	128.976.901	-	128.976.901
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	2.241.392	11.404.552	13.645.944	(13.645.944)	-
Costo de ventas	(29.061.862)	(19.655.170)	(74.500.048)	(123.217.080)	9.593.551	(113.623.529)
<b>Margen bruto</b>	<b>744.712</b>	<b>211.964</b>	<b>18.449.089</b>	<b>19.405.765</b>	<b>(4.052.393)</b>	<b>15.353.372</b>
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(267.892)	(1.263.804)	(7.001.660)	(8.533.356)	-	(8.533.356)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	40.831	1.595	906.369	948.795	-	948.795
Ingresos financieros	15.226	992	364.676	380.894	-	380.894
Costos financieros	(66.888)	(94.770)	(1.681.604)	(1.843.262)	-	(1.843.262)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.252.239	-	(4.757.209)	(3.504.970)	4.560.665	1.055.695
Resultados por unidades de reajuste	(52.711)	-	(1.231.669)	(1.284.380)	-	(1.284.380)
Diferencias de cambio	-	(20.450)	(10.030)	(30.480)	-	(30.480)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>1.665.517</b>	<b>(1.164.473)</b>	<b>5.037.962</b>	<b>5.539.006</b>	<b>508.272</b>	<b>6.047.278</b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(48.621)	239.316	(1.150.054)	(959.359)	-	(959.359)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>1.616.896</b>	<b>(925.157)</b>	<b>3.887.908</b>	<b>4.579.647</b>	<b>508.272</b>	<b>5.087.919</b>

Balance por Segmentos Diciembre 2012	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	18.249.054	14.497.325	66.362.781	99.109.160	(27.626.088)	71.483.072
Activos no corrientes	2.572.179	758.873	67.650.194	70.981.246	(878.500)	70.102.746
<b>Total Activos</b>	<b>20.821.233</b>	<b>15.256.198</b>	<b>134.012.975</b>	<b>170.090.406</b>	<b>(28.504.588)</b>	<b>141.585.818</b>
Pasivos corrientes	16.827.823	15.467.207	75.492.020	107.787.050	(27.626.088)	80.160.962
Pasivos no corrientes	3.440	-	17.105.346	17.108.786	3.110.587	20.219.373
<b>Total Pasivos</b>	<b>16.831.263</b>	<b>15.467.207</b>	<b>92.597.366</b>	<b>124.895.836</b>	<b>(24.515.501)</b>	<b>100.380.335</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto por Segmento Diciembre 2012 (no auditado)	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(851.200)	407.734	(17.256.828)	(17.700.294)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(481.295)	(389.989)	(9.951.299)	(10.822.583)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	877.745	-	27.681.594	28.559.339

## a.3 ) Resultado Negocio al 31 de diciembre de 2011

Resultado por Segmentos Diciembre 2011	Construcción	Construcción	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros	Industrial		M\$		M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios, total	22.861.993	7.637.582	49.811.595	80.311.170	-	80.311.170
Costo de ventas	(22.031.105)	(7.967.751)	(39.294.342)	(69.293.198)	-	(69.293.198)
<b>Margen bruto</b>	<b>830.888</b>	<b>(330.169)</b>	<b>10.517.253</b>	<b>11.017.972</b>	-	<b>11.017.972</b>
Otros ingresos	-	-	16.886	16.886	-	16.886
Gasto de administración	(289.048)	(768.391)	(3.788.687)	(4.846.126)	-	(4.846.126)
Otros gastos, por función	-	(1.534)	-	(1.534)	-	(1.534)
Otras ganancias (pérdidas)	(11.594)	-	(149.397)	(160.991)	-	(160.991)
Ingresos financieros	7.929	2.598	136.347	146.874	-	146.874
Costos financieros	(6.747)	-	(88.304)	(95.051)	-	(95.051)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	161.051	-	(1.107.815)	(946.764)	1.107.815	161.051
Resultados por unidades de reajuste	-	(10.928)	29.093	18.165	-	18.165
Diferencias de cambio	(20.875)	-	(269.003)	(289.878)	-	(289.878)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>671.604</b>	<b>(1.108.424)</b>	<b>5.296.373</b>	<b>4.859.553</b>	<b>1.107.815</b>	<b>5.967.368</b>
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(88.686)	200.101	(1.139.504)	(1.028.089)	-	(1.028.089)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>582.918</b>	<b>(908.323)</b>	<b>4.156.869</b>	<b>3.831.464</b>	<b>1.107.815</b>	<b>4.939.279</b>

Balance por Segmentos Diciembre 2011	Construcción	Construcción	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros	Industrial		M\$		M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	5.525.836	3.035.616	47.406.240	55.967.692	(5.680.427)	50.287.265
Activos no corrientes	242.442	438.153	32.702.539	33.383.134	(283.863)	33.099.271
<b>Total Activos</b>	<b>5.768.278</b>	<b>3.473.769</b>	<b>80.108.779</b>	<b>89.350.826</b>	<b>(5.964.290)</b>	<b>83.386.536</b>
Pasivos corrientes	8.352.038	3.618.868	40.209.301	52.180.207	(5.680.428)	46.499.779
Pasivos no corrientes	20.405	-	778.322	798.727	(317.256)	481.471
<b>Total Pasivos</b>	<b>8.372.443</b>	<b>3.618.868</b>	<b>40.987.623</b>	<b>52.978.934</b>	<b>(5.997.684)</b>	<b>46.981.250</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto por Segmento Diciembre 2011 (no auditado)	Construcción	Construcción	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	terceros	Industrial		M\$		M\$
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	974.778	(541.752)	7.209.555	7.642.581	910.653	8.553.234
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(475.556)	(17.950)	(6.728.640)	(7.222.146)	4.768.946	(2.453.200)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	75.524	443.895	5.785.994	6.305.413	(5.680.692)	624.721

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**b.3 ) Ingresos Ordinarios por tipo de negocio al 31 de diciembre de 2012 y 2011.**

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias separadas por segmento y segregada por tipos de negocios, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

<b>Resultado por Segmentos Diciembre 2012</b>	<b>Construcción terceros</b>	<b>Construcción Industrial</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Venta de terrenos	-	-	40.090.839	40.090.839
Venta de inmuebles				41.453.746
Casas	-	-	6.010.417	
Departamentos	-	-	35.443.329	
Montaje Industrial	2.244.758	6.740.791	-	8.985.549
Edificaciones	27.561.815	10.884.952	-	38.446.767
<b>Ingresos ordinarios, total</b>	<b>29.806.574</b>	<b>17.625.742</b>	<b>81.544.585</b>	<b>128.976.901</b>

<b>Resultado por Segmentos Diciembre 2011</b>	<b>Construcción terceros</b>	<b>Construcción Industrial</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Venta de terrenos	-	-	565.407	565.407
Venta de inmuebles				49.246.188
Casas	-	-	1.266.302	
Departamentos	-	-	47.979.886	
Montaje Industrial	-	1.996.548	-	1.996.548
Edificaciones	22.861.993	5.641.034	-	28.503.027
<b>Ingresos ordinarios, total</b>	<b>22.861.993</b>	<b>7.637.582</b>	<b>49.811.595</b>	<b>80.311.170</b>

**Nota 4 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Disponible y bancos	774.027	3.425.241
Fondos Mutuos	7.811.329	5.123.653
<b>Total</b>	<b>8.585.356</b>	<b>8.548.894</b>

**a) Disponible y bancos**

Los saldos de disponible y bancos corresponden a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, y el valor registrado es igual a su valor razonable. Debe considerarse que este saldo final tiene contenido el saldo aportado por la adquisición de Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda y Constructora Conosur Ltda, por M\$66.848 con fecha 28 de Marzo de 2012.

## b) Fondos mutuos

Las inversiones en cuotas de fondos mutuos se encuentran registrados al valor de la cuota al cierre, y corresponden al siguiente detalle:

<b>Fondos Mutuos</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Santander Santiago	-	213.127
B.C.I	2.463.754	3.699.545
Celfin Capital	-	315.536
Banco Chile	5.347.575	263.171
Corp Banca	-	121.840
Banco Estado	-	110.434
BBVA	-	400.000
<b>Total</b>	<b>7.811.329</b>	<b>5.123.653</b>

Los presentes fondos mutuos corresponden a la denominación Tipo 1, Money Market, los que involucran bajo riesgo, corto plazo y liquidación inmediata.

El efectivo y equivalentes al efectivo no tienen restricciones asociadas.

Los montos obtenidos por operaciones de factoring son los siguientes:

<b>Importes recibidos por operaciones de Factoring</b>					
<b>Proveedores</b>	<b>Fecha Operación</b>	<b>Importes Facturados</b>		<b>Importes Recibidos</b>	
		<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
		<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Inmobiliaria CLC S.A.	26.06.2012	1.859.835	-	1.842.113	-
Inmobiliaria CLC S.A.	09.07.2012	876.865	-	873.358	-
Inmobiliaria CLC S.A.	24.07.2012	842.472	-	833.076	-
Inmobiliaria CLC S.A.	28.08.2012	809.324	-	799.993	-
Inmobiliaria CLC S.A.	26.09.2012	615.780	-	607.858	-
Inmobiliaria CLC S.A.	30.10.2012	647.899	-	640.708	-
Inmobiliaria CLC S.A.	23.11.2012	664.799	-	656.784	-
Inmobiliaria CLC S.A.	27.12.2012	899.005	-	885.909	-
<b>Total</b>		<b>7.215.979</b>	<b>-</b>	<b>7.139.799</b>	<b>-</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

## Nota 5 - Otros Activos y Pasivos no financieros corrientes y no corrientes

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Otros activos no financieros, corriente	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Seguros vigentes	74.828	102.548
Gasto anticipado (1)	121.944	350.593
Otros	40.854	31.938
<b>Total</b>	<b>237.626</b>	<b>485.079</b>

Otros activos no financieros, no corrientes	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Inversión en otras sociedades	53.410	11.281
<b>Total</b>	<b>53.410</b>	<b>11.281</b>

Otros pasivos no financieros, corrientes	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Anticipos de obras (2)	9.103.692	10.641.619
<b>Total</b>	<b>9.103.692</b>	<b>10.641.619</b>

Otros pasivos no financieros, no corrientes	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Resultado no Realizado (3)	3.453.469	-
<b>Total</b>	<b>3.453.469</b>	<b>-</b>

(1) Los gastos anticipados corresponden principalmente a los estudios de los proyectos inmobiliarios.

(2) Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro Otros pasivos no financieros corrientes y fluctúan entre un 10% y un 20% del contrato y corresponde al anticipo que entrega el mandante para iniciar la obra. Dicho anticipo es descontado mensualmente de acuerdo a grados de avance por medio de los estados de pago.

(3) Este resultado no realizado se registró como un ingreso diferido que se registrará en resultado en la medida que la venta se materialice con terceros, y corresponde a la venta del terreno de la Matriz Empresa Constructora Moller & Pérez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A.. Este monto es superior al valor de inversión que registra Empresa Constructora Moller & Pérez Cotapos S.A. en dicha sociedad, por lo cual se ha procedido a presentar en este rubro el diferencial una vez deducido el activo por inversión. Complemento se presenta en Nota 10.

La composición de anticipos de obra entre los principales clientes es la siguiente:

Principales Clientes		
Anticipos de obras	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Arica City Center	-	420.295
Clínica Las Condes	2.854.461	3.741.272
Hospital de los Angeles	1.564.715	2.826.022
Copec - Mejillones	80.842	686.282
Finning - Antofagasta	326.884	-
Liceo Claudina Urrutia	200.992	-
Liceo Mariano La Torre	1.050.404	-
Volvo	1.634.178	-
Otros	1.391.216	2.967.748
<b>Total</b>	<b>9.103.692</b>	<b>10.641.619</b>

## Nota 6 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

### a) El detalle de los deudores corrientes, es el siguiente:

Rubro	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Deudores comerciales	22.018.782	10.567.106
Documentos por cobrar	4.075.992	29.263
Mutuos hipotecarios por cobrar	8.205.486	10.548.266
Deudores varios	1.814.556	792.821
<b>Total</b>	<b>36.114.816</b>	<b>21.937.456</b>

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad y sus filiales mantienen un 80,3% del total de su cartera, en categoría de "Ni vencidos ni deteriorados", su cartera restante tiene un vencimiento menor a 60 días.

Los clientes para los cuales se determina un deterioro, son principalmente clientes pequeños, para los cuales la Sociedad y sus filiales evalúan su recuperabilidad caso a caso, analizando la información financiera disponible, la que incluye la morosidad interna vigente, comportamiento externo y antigüedad como cliente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad Matriz y sus filiales no mantenían provisiones sobre deudores comerciales y documentos por cobrar.

La Sociedad y sus filiales permanentemente evalúan la calidad crediticia de los activos que no se encuentran en mora ni deteriorados.

### b) Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el análisis por antigüedad de los deudores corrientes es el siguiente:

Años	Total	Ni vencidos ni deteriorados	Vencidos pero no deteriorados	
			< 30 días	30 - 60 días
			M\$	M\$
31.12.2012	36.114.816	28.634.371	5.665.889	1.814.556
31.12.2011	21.937.456	11.718.710	4.980.750	5.237.996

El detalle de los Deudores comerciales para los segmentos Construcción Industrial y Construcción Terceros, es el siguiente:

Deudores comerciales	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Montaje Industrial	7.532.708	2.118.177
Edificación y obras civiles	14.486.074	8.448.929
Otras especialidades	-	-
Proyectos Internacionales	-	-
<b>Total</b>	<b>22.018.782</b>	<b>10.567.106</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

El detalle de los Deudores comerciales y Documentos por cobrar segregado por segmentos y antigüedad, es el siguiente:

**31.12.2012**

Segmentos	Total M\$	Ni vencidos ni deteriorados M\$	Vencidos pero no deteriorados	
			< 30 días	30 - 60 días
			M\$	M\$
Construcción terceros	11.853.547	11.853.547	-	-
Construcciones Industriales	11.606.038	7.532.708	4.073.330	-
Inmobiliario	2.635.189	2.632.527	2.662	-
<b>Total</b>	<b>26.094.774</b>	<b>22.018.782</b>	<b>4.075.992</b>	<b>-</b>

**31.12.2011**

Segmentos	Total M\$	Ni vencidos ni deteriorados M\$	Vencidos pero no deteriorados	
			< 30 días	30 - 60 días
			M\$	M\$
Construcción terceros	8.425.288	8.425.288	-	-
Construcciones Industriales	2.118.177	2.118.177	-	-
Inmobiliario	52.904	23.641	29.263	-
<b>Total</b>	<b>10.596.369</b>	<b>10.567.106</b>	<b>29.263</b>	<b>-</b>

La sociedad ha decidido liquidar parte de sus cuentas por cobrar por medio de factoring con responsabilidad convenidos en noviembre y diciembre de 2012 con Banco BCI y con Banchile Factoring, todas operaciones correspondientes al segmento Construcción terceros:

**31.12.2012**

Entidad Deudora	Documento	N° Dcto.	Fecha Vcto.	Institución Bancaria	Monto Adeudado	Monto Liquidado
					M\$	M\$
Inmobiliaria Clinica Las Condes S.A.	Factura Venta	12.438	20-01-13	Banco Crédito e Inv.	70.880	70.025
Inmobiliaria Clinica Las Condes S.A.	Factura Venta	12.446	20-01-13	Banco Crédito e Inv.	593.919	586.759
Inmobiliaria Clinica Las Condes S.A.	Factura Venta	12.481	20-02-13	Banchile Factoring	899.005	885.909
					<b>1.563.804</b>	<b>1.542.693</b>

Durante el ejercicio 2011 no se realizaron operaciones de factoring.

El monto recibido por las operaciones de factoring alcanzo un monto de M\$1.542.693.- y se clasifican en el estado de flujo de efectivo como flujos de efectivos procedentes de actividades de operación. Por su parte el monto adeudado es de M\$1.563.804.- el cual se presenta como flujo de efectivo procedente de actividades de financiación del corto plazo.

La Sociedad y sus filiales no han efectuado repactaciones ni castigos sobre las deudas informadas.

## c) Detalle de los deudores corrientes por segmento

Distribución por Segmento de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012
	Construcción terceros	Construcciones industriales	Inmobiliario	Consolidado
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	11.853.547	7.532.708	2.632.527	22.018.782
Documentos por cobrar	-	4.073.330	2.662	4.075.992
Mutuos hipotecarios por cobrar	-	-	8.205.486	8.205.486
Deudores varios	30.949	883.309	900.298	1.814.556
<b>Totales</b>	<b>11.884.496</b>	<b>12.489.347</b>	<b>11.740.973</b>	<b>36.114.816</b>

Distribución por Segmento de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
	Construcción terceros	Construcciones industriales	Inmobiliario	Consolidado
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	8.425.288	2.118.177	23.641	10.567.106
Documentos por cobrar	-	-	29.263	29.263
Mutuos hipotecarios por cobrar	-	-	10.548.266	10.548.266
Deudores varios	-	57.619	735.202	792.821
<b>Totales</b>	<b>8.425.288</b>	<b>2.175.796</b>	<b>11.336.372</b>	<b>21.937.456</b>

## d) Detalle de los principales contratos existentes

Línea de negocio	Obra	Mandante	Moneda Contrato	Avance financiero %	Contrato original M\$	% sobre total de Contratos de la Sociedad
Obras a terceros	Hospital Los Angeles	Servicio de Salud del Bio Bio, VIII Región.	M\$	76,0%	35.743.751	12%
Obras a terceros	Clínica Las Condes	Inmobiliaria CLC S.A.	UF	39,5%	40.992.043	14%
Consortios	Hospital de Pto. Montt	Servicio de Salud de Reloncavi	M\$	75,0%	58.246.179	20%
Consortios	Hospital de Talca	Servicio de Salud del Maule, VII Región	M\$	38,0%	60.048.359	21%
Obras a terceros	Centro Tecnológico	Inversiones y Servicios Dataluna Ltda.	UF	10,6%	19.671.664	7%

Porcentaje sobre el total del contrato de la sociedad corresponde al total de los contratos vigentes al cierre de los estados financieros y se detallan aquellos contratos que superan el 5% del total de contratos. Mas antecedentes en Nota 26.

## Nota 7 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas

## a) Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave de la Sociedad Matriz y sus correspondientes remuneraciones se componen de la siguiente forma:

Cargo	N° de ejecutivos	
	31.12.2012	31.12.2011
Ejecutivos de alta administración	19	15
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>15</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Remuneraciones y Beneficios	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Ejecutivos de alta administración	1.801.663	1.357.364
<b>Total</b>	<b>1.801.663</b>	<b>1.357.364</b>

**b) Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio de la Sociedad**

Al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad Matriz ha efectuado pagos a los Directores por concepto de dietas y remuneraciones.

**i) Gastos del Directorio**

Desde septiembre de 2007 el accionista Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda., tiene un contrato de asesoría al Directorio de la Sociedad de 300 unidades de fomento mensual.

**ii) Plan de incentivo para gerentes y principales ejecutivos**

Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. mantiene para sus gerentes y principales ejecutivos un plan de bonos anuales, que se estructura por cumplimiento de objetivos generales de acuerdo a los resultados de la Sociedad y aprobación individual por aporte a los resultados de la Sociedad. Los montos de los bonos se definen en un determinado número de salarios líquidos mensuales.

**iii) Indemnización por años de servicio**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 la sociedad desembolsó M\$72.736.- por concepto de indemnización legal por años de servicio a ejecutivos. Al 31 de diciembre de 2011, no hubo desembolsos relacionados con indemnización por años de servicio a ejecutivos.

Cargo	N° de Directores	
	31.12.2012	31.12.2011
Directores Sociedad Matriz	7	5
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Remuneraciones	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Directores Sociedad Matriz	14.158	7.836
<b>Total</b>	<b>14.158</b>	<b>7.836</b>

## c) Transacciones

Las principales transacciones con partes relacionadas efectuadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre del 2011 son las siguientes:

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	País	Moneda	Descripción de la Transacción	31.12.2012		31.12.2011	
						Monto	Efecto en Resultados (cargo)/ Abono	Monto	Efecto en Resultados (cargo)/Abono
						M\$	M\$	M\$	M\$
Consortio Hospital de Puerto Montt S.A.	76079598-4	Asociada	Chile	Pesos	Deudores por estado de pago	298.695	145.720	45.893	45.893
Consortio Hospital de Puerto Montt S.A.	76079598-4	Asociada	Chile	Pesos	Prestación de servicios (Gastos de administración)	7.116	2.884	50.289	50.289
Consortio Hospital de Puerto Montt S.A.	76079598-4	Asociada	Chile	Pesos	Préstamo	500.000	-	254.476	-
Consortio Hospital de Puerto Montt S.A.	76079598-4	Asociada	Chile	Pesos	Provisión dividendos	375.157	-	-	-
Constructora Conosur Ltda	76078968-2	Filial	Chile	Pesos	Facturas por recibir	-	-	177	(177)
Constructora Conosur Ltda	76078968-2	Filial	Chile	Pesos	Deudores por estado de pago	-	-	7.136	7.136
Moller y Perez-Cotapos Ing. y Const. Ltda.	89205500-9	Filial	Chile	Pesos	Deudores por estado de pago	-	-	2.532	2.532
Moller y Perez-Cotapos Ing. y Const. Ltda.	89205500-9	Filial	Chile	Pesos	Facturas por recibir	-	-	6	(6)
Moller y Perez-Cotapos Ing. y Const. Ltda.	89205500-9	Filial	Chile	Pesos	Notas de Credito por recibir	-	-	344	(344)
Moller y Perez-Cotapos Ing. y Const. Ltda.	89205500-9	Filial	Chile	Pesos	Materiales importados en proceso	-	-	404.945	-
Moller y Perez-Cotapos Ing. y Const. Ltda.	89205500-9	Filial	Chile	Pesos	Recuperación de gastos por cobrar	-	-	2.097.392	(2.097.392)
Consortio Hospital de Talca S.A.	76135284-9	Asociada	Chile	Pesos	Deudores por estado de pago	21.935	21.935	1.001.054	1.001.054
Consortio Hospital de Talca S.A.	76135284-9	Asociada	Chile	Pesos	Provisión dividendos	514	-	-	-
Inmobiliaria e Inversiones Inmover Ltda.	76913770-K	Controlador	Chile	Pesos	Cuentas por pagar Largo Plazo	2.458.746	-	-	-
Inmobiliaria e Inversiones Inmover Ltda.	76913770-K	Controlador	Chile	Pesos	Provisión dividendos	1.435.532	-	472.677	-
Inmobiliaria e Inversiones Inmover Ltda.	76913770-K	Controlador	Chile	Pesos	Interés deuda largo plazo	22.602	(22.602)	-	-
Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda.	89778100-K	Accionista	Chile	Pesos	Cuentas por pagar Largo Plazo	223.742	-	-	-
Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda.	89778100-K	Accionista	Chile	Pesos	Interés deuda largo plazo	2.057	(2.057)	-	-
Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda.	89778100-K	Accionista	Chile	Pesos	Asesorías pagadas	81.435	(60.807)	58.616	(58.616)
Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda.	89778100-K	Accionista	Chile	Pesos	Provisión dividendos	130.661	-	43.028	-
Robert Sommerhoff	7456061-K	Accionista	Chile	Pesos	Provisión dividendos	15.660	-	5.156	-
Inmobiliaria Parque San Damian S.A.	76232931-K	Control Común	Chile	Pesos	Recuperación de gastos por cobrar	344	(344)	-	-
Inmobiliaria Parque San Damian S.A.	76232931-K	Control Común	Chile	Pesos	Inversión	224.978	-	-	-
Inmobiliaria Parque San Damian S.A.	76232931-K	Control Común	Chile	Pesos	Venta de Terreno	21.502.216	642.726	-	-
Inmobiliaria Barrio Norte S.A.	76232921-2	Control Común	Chile	Pesos	Recuperación de gastos por cobrar	940	(268)	-	-
Inmobiliaria Barrio Norte S.A.	76232921-2	Control Común	Chile	Pesos	Inversión	89.991	-	-	-
Inmobiliaria Barrio Norte S.A.	76232921-2	Control Común	Chile	Pesos	Venta de Terreno	3.182.689	115.658	-	-
Inmobiliaria Barrio Norte S.A.	76232921-2	Control Común	Chile	Pesos	Pagaré Venta Terreno	2.086.879	-	-	-
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A.	76238681-K	Control Común	Chile	Pesos	Inversión	224.978	-	-	-
Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A.	76238681-K	Control Común	Chile	Pesos	Venta de Terreno	13.420.085	3.423.969	-	-
Constructora Buenaventura S.A.	76059233-1	Asociada	Chile	Pesos	Pagaré por aumento Capital	177.060	-	-	-
Celfin Capital Adm. Fdos.	96966250-7	Asociada	Chile	Pesos	Pagaré Venta Terreno	1.814.701	31.211	-	-
<b>Total Transacciones</b>						<b>48.298.713</b>	<b>4.298.025</b>	<b>4.443.721</b>	<b>(1.049.631)</b>

Las transacciones con Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. se incluyen sólo para el ejercicio 2011 ya que a partir del ejercicio 2012 son eliminadas en el proceso de consolidación.

Se incorporan las transacciones de las tres inmobiliaria nuevas con objetivos específicos a desarrollar.

## d) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

- Las transacciones con entidades relacionadas se encuentran efectuadas en condiciones normales de negocio.
- Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no ha registrado deterioros de cuentas por cobrar con partes relacionadas. Esta evaluación es efectuada al cierre de cada ejercicio, a través de la revisión de la posición financiera de las partes

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

relacionadas, y del mercado en el cual opera ésta. Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no tiene garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas.

- A la fecha de los presentes estados financieros no existen cálculos por reajustabilidad ni intereses relacionados a las cuentas por cobrar o por pagar con empresas relacionadas, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 44° y 89° de la Ley 18.046, sobre Sociedades Anónimas.
- No existen efectos por utilidades no realizadas que no hayan sido eliminadas.
- Actualmente no existen compromisos con accionistas ni ejecutivos de acuerdo a la ley y normas de la Superintendencia de Valores y Seguros.
- Actualmente existe una obra propia entre Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con filial Constructora Conosur Ltda. denominada Parque Espoz con etapas I y II por M\$9.897.130 y M\$853.211 respectivamente.
- Se efectuaron venta de tres terrenos por los que se registraron utilidades no realizadas, por el porcentaje de participación en ellas por un monto de M\$3.950.498 y que se presentan rebajando la inversión en Nota 10 por un monto de M\$ 497.029.- y en rubro otros pasivos no financieros no corrientes por un monto de M\$3.453.469.-

Los saldos por cobrar y pagar a entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se resumen a continuación:

### e) Documentos y cuentas por cobrar

Rut	Sociedad	Pais	Moneda	Naturaleza de la relación	Corrientes		No Corrientes	
					31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
					M\$	M\$	M\$	M\$
76079598-4	CONSORCIO HOSPITAL PTO MONTT S.A.	CHILE	\$	Asociada	908.309	149.608	-	-
76135284-9	CONSORCIO HOSPITAL DE TALCA S.A.	CHILE	\$	Asociada	991	1.030.502	-	-
89205500-9	MOLLER Y PEREZ-COTAPOS ING. Y CONST. LTDA.	CHILE	\$	Filial	-	56.295	-	-
76232921-2	INMOBILIARIA BARRIO NORTE S.A.	CHILE	\$	Control Conjunto	12.458	-	306.107	-
76232931-K	INMOBILIARIA PARQUE SAN DAMIAN S.A.	CHILE	\$	Control Conjunto	154.090	-	779.760	-
76238681-K	INMOBILIARIA MIRADOR LOS TRAPENSES	CHILE	\$	Control Conjunto	7.120.714	-	-	-
76059233-1	CONSTRUCTORA BUENAVENTURA S.A.	CHILE	\$	Asociada	177.060	-	-	-
96966250-7	CELFIN CAPITAL ADM. FDOS.	CHILE	\$	Asociada	99.394	-	1.715.307	-
<b>Total</b>					<b>8.473.016</b>	<b>1.236.405</b>	<b>2.801.174</b>	-

### f) Documentos y cuentas por pagar

Rut	Sociedad	Pais	Moneda	Naturaleza de la relación	Corrientes		No Corrientes	
					31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
					M\$	M\$	M\$	M\$
76913770-K	INMOBILIARIA E INVERSIONES INMOVER LTDA. (*) (**)	CHILE	\$	Controlador	1.458.135	472.677	2.458.746	-
76078968-2	CONSTRUCTORA CONOSUR LTDA.	CHILE	\$	Filial	-	1.690.454	-	-
89205500-9	MOLLER Y PEREZ-COTAPOS ING. Y CONST. LTDA.	CHILE	\$	Filial	-	8.890	-	-
89778100-K	INMOBILIARIA Y ASESORIAS EL FORJADOR LTDA (**)	CHILE	\$	Accionista	132.718	43.028	223.742	-
7456061-K	ROBERT SOMMERHOFF HYDE	CHILE	\$	Accionista	15.660	5.156	-	-
<b>Total</b>					<b>1.606.513</b>	<b>2.220.205</b>	<b>2.682.488</b>	-

(\*) Inmobiliaria e inversiones Inmover Ltda. corresponde al controlador inmediato de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A.

(\*\*) Los saldos de largo plazo corresponden a la deuda contraída por Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en la adquisición de los derechos sociales sobre Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. y sus detalles se encuentran en Nota 2, c).

## Nota 8 - Inventarios

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los inventarios netos, valorizados según lo descrito en Nota 2 j), son los siguientes:

### a) Detalle Inventarios

<b>Clase de Inventario Corriente</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos futuros proyectos	1.337.155	1.430.474
Inventario de materiales	1.164.493	1.878.622
Obras en construcción	6.247.570	4.702.395
Propiedades para la Venta	8.225.556	8.711.366
<b>Total</b>	<b>16.974.774</b>	<b>16.722.857</b>

<b>Clase de Inventario No Corriente</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Terrenos futuros proyectos	23.102.749	8.601.214
Obras en construcción	32.534.955	16.743.678
<b>Total</b>	<b>55.637.704</b>	<b>25.344.892</b>

Al cierre de los presentes estados financieros y de acuerdo a lo requerido en la letra d) del párrafo 36 de la NIC 2, el importe de inventarios llevado a costo de venta es de M\$113.623.529.- para el 2012 y M\$ 69.293.198.- para el 2011, estos inventarios no exceden su valor neto de realización.

Los activos que se encuentran en garantías incluidos en esta nota se revelan en Nota 23 Contingencias y Restricciones, letra a) Compromisos Directos.

### b) Capitalización de intereses

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

<b>Proyectos</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Tasa promedio de activación</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>Tasa promedio de activación</b>
	<b>M\$</b>	<b>%</b>	<b>M\$</b>	<b>%</b>
Proyecto El Ciprés	-	-	206.084	7,62
Proyecto Las Tranqueras	-	-	130.378	7,34
Proyecto Don Pedro	-	-	19.834	6,82
Proyecto Balmoral	-	-	129.269	7,63
Proyecto Terranova	-	-	243.729	7,30
Proyecto San Damián	74.326	6,85	3.716	6,85
Proyecto Vespucio Espoz	367.719	5,80	238.327	6,40
Proyecto Monteandino II Etapa	178.884	4,42	-	-
Proyecto Edificio El Marques	17.431	5,37	-	-
Proyecto Terreno Los Quillayes	262.628	6,02	-	-
Proyecto La Calesa ventas	132.915	4,41	-	-
<b>Totales</b>	<b>1.033.903</b>		<b>971.337</b>	

## Nota 9 - Impuestos a las Ganancias

### a) Provisión impuesto renta

La presentación en el estado de situación financiera se ha efectuado considerando la posición activa o pasiva de los impuestos por recuperar o pagar de acuerdo a la jurisdicción de cada sociedad, según se muestra a continuación:

#### a.1) Activos por Impuestos Corrientes

<b>Activo por Impuestos Corrientes</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión impuesto primera categoría	-	(735.755)
Menos:		
Pagos provisionales mensuales (P.P.M.)	284.225	1.658.588
Gastos de capacitación	109.886	56.887
Remanente crédito especial	39.814	-
PPUA	264.667	16.886
Otros créditos/(débitos)	398.892	359.968
<b>Impuesto por recuperar</b>	<b>1.097.484</b>	<b>1.356.574</b>

#### a.2) Pasivos por Impuestos Corrientes

<b>Pasivo por Impuestos Corrientes</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Provisión impto renta	1.479.583	-
Pagos provisionales mensuales (P.P.M.)	(743.124)	-
Gastos de Capacitación	(68.677)	-
<b>Impuesto por pagar</b>	<b>667.782</b>	<b>-</b>

#### a.3) Situación tributaria por cada Sociedad

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. ha efectuado provisión por impuesto a las ganancias de M\$1.362.238 por presentar renta líquida positiva al 31 de diciembre de 2012 de M\$6.825.015.-

Constructora Convet Ltda. no ha efectuado provisión para impuesto a las ganancias, por presentar renta líquida negativa al 31 de diciembre de 2012 de (M\$1.361.217).

Inmobiliaria Inmovet Ltda. ha efectuado provisión por impuesto a las ganancias de M\$4.287 por presentar renta líquida positiva al 31 de diciembre de 2012 de M\$ 21.435.

Moller y Pérez Cotapos Construcciones Industriales S.A. no ha efectuado provisión para impuesto a las ganancias, por presentar renta líquida negativa al 31 de diciembre de 2012 de (M\$1.236.490).

Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. no ha efectuado provisión para impuestos a las ganancias por presentar renta líquida negativa al 31 de diciembre de 2012 de (M\$1.535.675).

Constructora Conosur Ltda. ha efectuado provisión por impuestos a las ganancias de M\$ 135.590 por presentar renta líquida positiva al 31 de diciembre de 2012 de M\$677.950.

## b) Fondo utilidades tributarias

La Sociedad Matriz presenta un fondo de utilidades tributarias susceptibles de distribuir al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, según el siguiente detalle:

	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Crédito 20,0%	8.271.577	2.220.126
Crédito 18,5%	-	-
Crédito 17,0%	14.412.952	13.350.917
Crédito 16,5%	-	765.588
Crédito 16,0%	959.191	939.462
Crédito 15,0%	5.397.651	5.286.632
Sin crédito	2.336.885	820.056
<b>Total</b>	<b>31.378.256</b>	<b>23.382.781</b>

## c) Conciliación impuesto renta

Al 31 de diciembre de 2012 la conciliación del gasto por impuestos a partir del resultado financiero antes de impuestos es la siguiente:

Conciliación Impuesto	2012 Monto	2011 Monto
	M\$	M\$
<b>Chile:</b>		
Resultado antes de impuesto por la tasa impositiva legal de Chile	6.132.812	1.330.210
Revalorización capital propio	(982.531)	(1.849.169)
Utilidad neta en inversión en asociadas	(993.367)	(219.666)
PPUA	(139.904)	32.734
Intereses y gtos. dif. años anteriores	14.321	15.961
CM Perdida de Arrastre	(24.580)	
Interés y pagos Leasing	3.850	(61.832)
Depreciación Activos en Leasing	73.562	53.566
CM Inv. en otras sociedades	59.792	32.031
Multas e Interés	42.741	430
Variación Activo Fijo	(8.028)	-
Otros incrementos (decrementos)	793.038	649.496
<b>Total ajuste a la tasa impositiva legal</b>	<b>(1.161.106)</b>	<b>(1.346.449)</b>
<b>Tasa efectiva</b>	<b>18,10%</b>	<b>18,41%</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**d) Impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, el detalle de los saldos de impuestos diferidos, son los siguientes:

<b>Impuesto Diferido</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Diferencias temporarias</b>		
<b>Activo</b>		
Provisión vacaciones	142.430	68.156
Costos asociados a estados de pago	896.032	310.650
Provisión costo obra	1.514.887	549.524
Provisiones varias	21.070	164.748
R° no realizado MPC Ingeniería	20.378	14.897
R° no realizado Inmobiliarias	790.100	-
Intereses por terrenos	-	17.520
CM financiera terrenos	109.141	-
Variacion Activo Fijo	55.969	-
CM Inversiones	238	-
Castigo valor estacionamientos	14.812	14.812
Obligaciones por leasing	75.529	16.491
Pérdida tributaria	601.648	210.429
Otros	2.257	-
Ajuste Ingresos	22.042	380.237
<b>Saldo activo</b>	<b>4.266.533</b>	<b>1.747.464</b>
<b>Pasivo</b>		
Bienes en leasing	(319.212)	(107.385)
Gastos Interes Activados	(53.506)	-
Intereses activados	(379.788)	(235.262)
Provisión de Ingresos avance obra	(1.716.462)	(710.912)
Gastos activados	(663.124)	-
<b>Saldo pasivo</b>	<b>(3.132.092)</b>	<b>(1.053.559)</b>
<b>Saldo activo (Pasivo) neto</b>	<b>1.134.441</b>	<b>693.905</b>

La conciliación de los impuestos diferidos presentados en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

<b>Conciliación Impuestos Diferidos</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Estados de Situación Financiera</b>		
Activos por impuestos diferidos	1.168.981	693.905
Pasivos por impuestos diferidos	34.540	-
<b>Saldo activo (Pasivo) neto</b>	<b>1.134.441</b>	<b>693.905</b>

### e) Composición del Gasto por impuestos a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el gasto por impuesto se compone de la siguiente forma:

Concepto	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
PPUA	139.904	-
Provisión impuesto renta	(1.482.462)	(735.755)
Provisión impuesto 35%	-	(4.169)
Provisión impuesto diferido	383.199	(288.165)
<b>Total</b>	<b>(959.359)</b>	<b>(1.028.089)</b>

### Nota 10 - Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación

Las Inversiones en asociadas valorizadas según lo descrito en Nota 2 g), son las siguientes:

Rut	Sociedad	País de origen	Número de acciones		Participación	Patrimonio sociedades	Resultado del período	Participación en resultado devengado	Utilidad no realizada	Valor contable de la inversión
			2.012	2.011						%
76.079.598-4	Consortio Hospital de Puerto Montt S.A.	CHILE	20.000	20.000	49,99%	1.945.435	2.501.552	1.250.527	-	972.523
76.135.284-9	Consortio Hospital de Talca S.A.	CHILE	30.000	30.000	33,33%	286.499	5.137	1.712	-	95.500
76.232.931-K	Inmobiliaria Parque San Damián S.A. (1)	CHILE	12.748	0,00	51,00%	1.295.700	(321.821)	(164.129)	(327.790)	333.017
76.232.921-2	Inmobiliaria Barrio Norte S.A. (2)	CHILE	12.748	0,00	51,00%	350.614	(54.743)	(27.919)	(58.985)	119.828
76.238.681-K	Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. (3)	CHILE	5.100	0,00	51,00%	216.185	(8.815)	(4.496)	(110.254)	-
	<b>Inversión</b>							<b>1.055.695</b>	<b>(497.029)</b>	<b>1.520.868</b>

(1) Se ha registrado utilidad no realizada por la venta del terreno de la Matriz Moller y Pérez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Parque San Damián S.A. por M\$ 327.790

(2) Se ha registrado utilidad no realizada por la venta del terreno de la Inmobiliaria Inmovet Ltda. a Inmobiliaria Barrio Norte S.A. por M\$ 58.985.

(3) Se ha procedido a registrar utilidad no realizada producto de la venta del terreno de la Matriz Moller & Pérez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. por un monto de M\$ 3.563.723, distribuida en la inversión quedando esta en cero y se ha constituido pasivo por el diferencial de utilidad no realizada por la venta de este terreno registrándose en el rubro "Otros pasivos no financieros no corrientes".

La Sociedad y sus filiales no presentan restricciones significativas ni pasivos contingentes que revelar sobre los fondos o pasivos de las inversiones que mantiene sobre estos consorcios.

Ver Nota 2, w) y Nota 20 sobre el tratamiento de (1) y (2). Estas entidades se contuyeron con fecha 28 de agosto de 2012, donde Inmobiliaria Parque San Damián S.A. constituye su capital en 10.000 acciones valoradas en M\$225.000.- e Inmobiliaria Barrio Norte S.A. constituye su capital en 10.000 acciones valoradas en M\$90.000, todas suscritas y pagadas. Por medio de estas participaciones son Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. dueña del 99,99% y Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda dueña del 0,01%.

Con fecha 10 de septiembre de 2012, y basada en el acuerdo marco de fecha 13 de agosto de 2012, Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos adquiere 3.500 acciones de Inmobiliaria Parque San Damián S.A. y 3.500 acciones de Inmobiliaria Barrio Norte S.A.

Con fecha 11 de septiembre de 2012, Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. vende su única acción en ambas inmobiliarias a Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. Finalmente con fecha 24 de septiembre de 2012 se produce el aumento de capital en ambas inmobiliarias que sólo suscribe Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos por 2.748 acciones

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

en ambas sociedades, quedando con una participación de 49% para Celfin Capital S.A. Administradora General de Fondos y un 51% para Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A., generando una utilidad de M\$827.216 por efecto de dilución de acciones, la que se detalla en Nota 20.

Las Inversiones en asociadas valorizadas según lo descrito en Nota 2 g), son las siguientes:

**31.12.2011**

Rut	Sociedad	País de origen	Participación	Saldo	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) Neta	Participación en Ganancia (Pérdida)
			%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.079.598-4	Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A.	CHILE	49,99%	972.523	13.051.083	260.215	13.311.298	11.281.964	83.899	11.365.863	26.481.229	(23.313.903)	2.501.552	1.250.527
76.135.284-9	Consorcio Hospital de Talca S.A.	CHILE	33,33%	95.500	21.364.172	290.311	21.654.483	21.287.516	80.468	21.367.984	21.028.880	(21.120.252)	5.137	1.712
76.232.931-K	Inmobiliaria Parque San Damián S.A.	CHILE	51,00%	333.017	234.004	22.468.963	22.702.967	9.343.336	12.063.932	21.407.268	-	-	(321.821)	(164.129)
76.232.921-2	Inmobiliaria Barrio Norte S.A.	CHILE	51,00%	119.828	82.894	3.330.263	3.413.157	1.118.892	1.943.651	3.062.543	-	-	(54.743)	(27.919)
76.238.681-K	Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A.	CHILE	51,00%	-	309.514	13.422.795	13.732.309	8.187.377	5.328.747	13.516.124	-	-	(8.815)	(4.496)
	<b>Inversiones</b>			<b>1.520.868</b>										<b>1.055.695</b>

**31.12.2011**

Rut	Sociedad	País de origen	Participación	Saldo	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total Activos	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total Pasivos	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) Neta	Participación en Ganancia (Pérdida)
			%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.079.598-4	Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A.	CHILE	49,99%	69.054	10.682.752	568.864	11.251.616	11.058.477	55.003	11.113.480	15.242.208	(14.827.084)	153.530	76.750
76.135.284-9	Consorcio Hospital de Talca S.A.	CHILE	33,33%	69.011	18.564.002	178.297	18.742.299	18.501.576	33.691	18.535.267	4.072.400	(4.298.993)	252.903	84.301
	<b>Inversiones</b>			<b>138.065</b>										<b>161.051</b>

La Sociedad y sus filiales no presentan restricciones significativas ni pasivos contingentes que revelar sobre los fondos o pasivos de las inversiones que mantiene sobre estos consorcios.

El Movimiento de este rubro al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Rut	Sociedad	País de origen	Moneda Funcional	Participación %	Inversión al 01.01.2012	Participación en Ganancia / (Pérdida)	Aporte Capital o compra de acciones	Venta de acciones	Dividendos por recibir	Ganancia por dilución de acciones	Otros aumentos (disminuciones)	Saldo al 31.12.2012
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.079.598-4	Consorcio Hospital de Puerto Montt S.A.	CHILE	Pesos	49,99%	69.054	1.250.527	-	-	(375.157)	-	28.098	972.523
76.135.284-9	Consorcio Hospital de Talca S.A.	CHILE	Pesos	33,33%	69.011	1.712	-	-	(514)	-	25.292	95.500
76.232.931-K	Inmobiliaria Parque San Damián S.A. (1)	CHILE	Pesos	51,00%	-	(164.129)	225.000	(78.750)	-	678.899	(328.003)	333.017
76.232.921-2	Inmobiliaria Barrio Norte S.A.(2)	CHILE	Pesos	51,00%	-	(27.919)	90.000	(31.500)	-	148.317	(59.070)	119.828
76.238.681-K	Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. (3)	CHILE	Pesos	51,00%	-	(4.496)	225.000	(110.250)	-	-	(110.254)	-
	<b>Inversión</b>				<b>138.065</b>	<b>1.055.695</b>	<b>540.000</b>	<b>(220.500)</b>	<b>(375.671)</b>	<b>827.216</b>	<b>(443.937)</b>	<b>1.520.868</b>

(1) La disminución en la inversión de Inmobiliaria Parque San Damián S.A. corresponde a la utilidad no realizada por la venta de terreno de Matriz Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Parque San Damián S.A.

(2) La disminución en la inversión de Inmobiliaria Barrio Norte S.A. corresponde a la utilidad no realizada por la venta del terreno de la Inmobiliaria Inmovet Ltda. a Inmobiliaria Barrio Norte S.A. por M\$ 59.070.

(3) La disminución en la inversión de Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. corresponde a la utilidad no realizada por la venta del terreno de Matriz Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. a Inmobiliaria Mirador Los Trapenses S.A. por M\$ 3.563.723.

## Nota 11 - Propiedades, Plantas y Equipos

a) La composición para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada, es la siguiente:

Concepto	31.12.2012			31.12.2011		
	Activo fijo bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo neto	Activo fijo bruto	Depreciación acumulada	Activo fijo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Construcción en curso</b>						
Terrenos	183.481	-	183.481	183.481	-	183.481
Edificios	2.204.987	(809.964)	1.395.023	2.265.174	(682.845)	1.582.329
Planta y equipos	3.182.305	(1.836.932)	1.345.373	216.203	(21.543)	194.660
Equipamiento de tecnología de la información	321.789	(136.269)	185.520	226.804	(84.424)	142.380
Activos en Leasing	2.163.066	(568.671)	1.594.395	789.115	(192.857)	596.258
Instalaciones fijas y accesorios	86.584	(80.760)	5.824	68.723	(68.723)	-
Vehículos de motor	116.626	(65.493)	51.133	67.533	(34.508)	33.025
Muebles y otros	196.521	(131.150)	65.371	173.428	(88.922)	84.506
<b>Total</b>	<b>8.455.359</b>	<b>(3.629.239)</b>	<b>4.826.120</b>	<b>3.990.461</b>	<b>(1.173.822)</b>	<b>2.816.639</b>

No existen restricciones de ningún tipo sobre la disposición de bienes de propiedad, planta y equipos, salvo por aquellos bienes adquiridos por medio de leasing, además no existen compromisos de compra y venta relevantes.

b) Los movimientos para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 de las partidas que integran el rubro son los siguientes:

Movimientos	Construcciones en curso	Terrenos	Edificios	Planta y equipos	Equipamientos de TI	Activos en Leasing	Instalaciones fijas y accesorias	Vehículos de Motor	Muebles y Otros	Total
	M\$									
<b>Saldo al 01.01.2012</b>		<b>183.481</b>	<b>1.582.329</b>	<b>194.660</b>	<b>142.380</b>	<b>596.258</b>	-	<b>33.025</b>	<b>84.506</b>	<b>2.816.639</b>
Incorporación Activos por Reorganización (1)		-	9.792	1.073.990	4.397	1.176.658	7.037	8.935	1.625	2.282.434
Adiciones		-	137.154	576.003	85.816	139.228	102.883	18.214	17.105	1.076.403
Retiros		-	(268.069)	(23.536)	-	-	-	-	-	(291.605)
Gastos por depreciación		-	(66.183)	(475.744)	(47.073)	(317.749)	(104.096)	(9.041)	(37.865)	(1.057.751)
Cambios totales	-	-	(187.306)	1.150.713	43.140	998.137	5.824	18.108	(19.135)	2.009.481
<b>Saldos al 31.12.2012</b>	-	<b>183.481</b>	<b>1.395.023</b>	<b>1.345.373</b>	<b>185.520</b>	<b>1.594.395</b>	<b>5.824</b>	<b>51.133</b>	<b>65.371</b>	<b>4.826.120</b>

(1) Compra de Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda.

Movimientos	Construcciones en curso	Terrenos	Edificios	Planta y equipos	Equipamientos de TI	Activos en Leasing	Instalaciones fijas y accesorias	Vehículos de Motor	Muebles y Otros	Total
	M\$									
<b>Saldo al 01.01.2011</b>		<b>183.481</b>	<b>723.445</b>	<b>100.339</b>	<b>112.094</b>	<b>662.994</b>	<b>7.069</b>	<b>29.717</b>	<b>77.795</b>	<b>1.896.934</b>
Adiciones		-	963.764	115.679	61.770	-	442	8.090	25.457	1.175.202
Retiros		-	(52.644)	(3.365)	(98)	-	(8.444)	-	(762)	(65.313)
Gastos por depreciación		-	(52.236)	(17.993)	(31.386)	(66.736)	933	(4.782)	(17.984)	(190.184)
Cambios totales	-	-	858.884	94.321	30.286	(66.736)	(7.069)	3.308	6.711	919.705
<b>Saldos al 31.12.2011</b>	-	<b>183.481</b>	<b>1.582.329</b>	<b>194.660</b>	<b>142.380</b>	<b>596.258</b>	-	<b>33.025</b>	<b>84.506</b>	<b>2.816.639</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**c) La depreciación del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:**

Depreciación del Ejercicio	01.01.2012	01.01.2011
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Costo Ordinario	(558.155)	(2.768)
Gasto de administración	(499.596)	(187.416)
<b>Total</b>	<b>(1.057.751)</b>	<b>(190.184)</b>

**d) Política de estimación de costos por desmantelamiento, retiro o rehabilitación de propiedades, planta y equipo**

Debido a la naturaleza de las obras y proyectos que se construyen en la compañía y dado que no existen obligaciones contractuales u otra exigencia constructiva como las mencionadas por las NIIF, el concepto de costos de desmantelamiento no es aplicable a la fecha de los presentes estados financieros.

**Nota 12 - Propiedades de Inversión**

Corresponden a terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. En forma posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se valorizan al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos clasificados bajo este rubro han sido considerados activos de inversión según NIC 40.

a) Las propiedades de inversión presentan una adquisición que consta de 17,9 hectáreas en el sector de El Peñón en la comuna de Puente Alto en la Región Metropolitana y su valor justo equivale a M\$5.793.236 al 31 de diciembre de 2012 (M\$5.642.143 del año 2011) de acuerdo a una tasación externa que determina dicho monto como valor de mercado.

b) No existen restricciones sobre la disposición de los activos.

Propiedades de Inversión	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Terreno El Peñón	4.094.489	4.094.489
<b>Total</b>	<b>4.094.489</b>	<b>4.094.489</b>

**Nota 13 - Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Corriente	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Cuentas por pagar	19.689.690	5.374.818
Retenciones y otras cuentas por pagar	1.181.584	535.141
Anticipo Clientes	6.782.853	-
Impuestos por pagar	1.123.921	854.730
<b>Total</b>	<b>28.778.048</b>	<b>6.764.689</b>

<b>No corriente</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar	78.864	472.096
<b>Total</b>	<b>78.864</b>	<b>472.096</b>

**31.12.2012**

<b>Clase de Pasivo</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>más de 1 y hasta 3 meses</b>	<b>más de 3 y hasta 12 meses</b>	<b>Total corriente</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar	18.888.446	518.606	282.638	19.689.690
Retenciones y otras cuentas por pagar	885.052	-	296.532	1.181.584
Anticipo Clientes	1.590.313	54	5.192.486	6.782.853
Impuestos por pagar	1.123.921	-	-	1.123.921
<b>Total Acreedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>22.487.732</b>	<b>518.660</b>	<b>5.771.656</b>	<b>28.778.048</b>

**31.12.2011**

<b>Clase de Pasivo</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>1 a 3 meses</b>	<b>Más de 3 meses a 12 meses</b>	<b>Total corriente</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar	-	4.034.828	1.339.990	5.374.818
Retenciones y otras cuentas por pagar	-	-	535.141	535.141
Anticipo Clientes	-	-	-	-
Impuestos por pagar	854.730	-	-	854.730
<b>Total Acreedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>854.730</b>	<b>4.034.828</b>	<b>1.875.131</b>	<b>6.764.689</b>

**31.12.2012**

<b>Clase de Pasivo</b>	<b>13 meses a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total no corriente</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar	78.864	-	78.864
<b>Total Acreedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>78.864</b>	<b>-</b>	<b>78.864</b>

**31.12.2011**

<b>Clase de Pasivo</b>	<b>13 meses a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total no corriente</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar	472.096	-	472.096
<b>Total Acreedores y otras cuentas por pagar</b>	<b>472.096</b>	<b>-</b>	<b>472.096</b>

La distribución por segmento de este rubro es el siguiente:

<b>Distribución por Segmento de Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes</b>	<b>31.12.2012 Construcción terceros</b>	<b>31.12.2012 Construcciones Industriales</b>	<b>31.12.2012 Inmobiliario</b>	<b>31.12.2012 Consolidado</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Cuentas por pagar	1.391.217	8.667.364	9.631.109	19.689.690
Retenciones y otras cuentas por pagar	-	375.781	805.803	1.181.584
Anticipo Clientes	-	4.131	6.778.722	6.782.853
Impuestos por pagar	-	162.287	961.634	1.123.921
<b>Total</b>	<b>1.391.217</b>	<b>9.209.563</b>	<b>18.177.268</b>	<b>28.778.048</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Distribución por Segmento de Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	31.12.2011 Construcción terceros	31.12.2011 Construcciones Industriales	31.12.2011 Inmobiliario	31.12.2011 Consolidado
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por pagar	1.387.569	471.965	3.515.284	5.374.818
Retenciones y otras cuentas por pagar	-	39.265	495.876	535.141
Anticipo Clientes	-	-	-	-
Impuestos por pagar	-	-	854.730	854.730
<b>Total</b>	<b>1.387.569</b>	<b>511.230</b>	<b>4.865.890</b>	<b>6.764.689</b>

Distribución por Segmento de Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	31.12.2012 Construcción terceros	31.12.2012 Construcciones Industriales	31.12.2012 Inmobiliario	31.12.2012 Consolidado
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por pagar	-	-	78.864	78.864
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.864</b>	<b>78.864</b>

Distribución por Segmento de Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	31.12.2011 Construcción terceros	31.12.2011 Construcciones Industriales	31.12.2011 Inmobiliario	31.12.2011 Consolidado
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por pagar	-	-	472.096	472.096
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>472.096</b>	<b>472.096</b>

Principales Proveedores y plazos promedio de pagos

Nombre	Plazo Promedio de Pago en Días
Melón Hormigones S.A.	30
Sodimac S.A.	30
Cementos Bío Bío S.A.	15
Sociedad Petreos	30
Acma S.A.	30
Servicios de Hormigón Ltda.	30
Comercial A y B Ltda.	30
Luvata Guadalajara A.A.U.	30
Budnik Hnos. S.A.	30
Distribuidora Matco S.A.	30
Arketipo Lighting Co.S.A.	30

El detalle de las cuentas por pagar segregadas por tipo de proveedor y plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

PROVEEDORES PAGOS AL DIA	Montos según plazos de pago						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y mas		
Materiales y equipos	9.910.371	10.062	25.379	11.995	-	-	9.957.807	30
Servicios	8.758.119	39.964	-	-	-	-	8.798.083	30
Otros	132.556	-	-	-	-	-	132.556	30
<b>Total M\$</b>	<b>18.801.046</b>	<b>50.026</b>	<b>25.379</b>	<b>11.995</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.888.446</b>	

PROVEEDORES CON PLAZOS VENCIDOS	Montos según plazos de pago						Total M\$
	Hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-180	181 y mas	
Materiales y equipos	678.117	-	34.477	-	-	-	712.594
Servicios	65.459	-	-	-	-	-	65.459
Otros	2.344	10.203	9.513	539	592	-	23.191
<b>Total M\$</b>	<b>745.920</b>	<b>10.203</b>	<b>43.990</b>	<b>539</b>	<b>592</b>	<b>-</b>	<b>801.244</b>

## Nota 14 - Otros Pasivos Financieros corrientes y no corrientes

La composición de los préstamos que devengan intereses corrientes y no corrientes es la siguiente:

### a) Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2012

Rut Empresa Deudora	Empresa Deudora	País	Rut Empresa Acreedora	Banco o Institución Financiera	Capital	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total	Tasa de Interés	Tasa efectiva
					M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	%	%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	916.145	PESOS	0	919.677	0	0	0	919.677	7,71%	7,71%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	3.873.357	UF	0	1.179.226	2.731.320	0	0	3.910.546	4,57%	4,57%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97080000-K	BANCO BICE	5.758.244	UF	0	6.476.743	0	0	0	6.476.743	4,47%	4,47%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE	182.894	PESOS	188.881	0	0	0	0	188.881	7,32%	7,32%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE	218.245	USD	218.429	0	0	0	0	218.429	2,33%	2,33%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97023000-9	CORPBANCA	8.000.203	PESOS	1.907.934	3.581.449	2.636.639	0	0	8.126.022	7,83%	7,83%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97023000-9	CORPBANCA	9.072.917	UF	0	1.078.682	2.669.513	2.669.513	2.658.338	9.076.046	4,93%	4,93%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	452.000	PESOS	0	455.279	0	0	0	455.279	7,68%	7,68%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	1.142.038	UF	462.969	692.490	0	0	0	1.155.459	4,47%	4,47%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	962.057	USD	0	965.327	0	0	0	965.327	1,33%	1,33%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	76645030-K	BANCO ITAU	180.000	PESOS	0	180.551	0	0	0	180.551	7,35%	7,35%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	76645030-K	BANCO ITAU	1.324.764	UF	0	1.339.940	0	0	0	1.339.940	4,28%	4,28%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	1.967.000	PESOS	0	1.991.824	0	0	0	1.991.824	7,69%	7,69%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	13.819.864	UF	7.007.082	7.097.059	0	0	0	14.104.141	5,26%	5,26%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	84.627	USD	0	84.736	0	0	0	84.736	1,33%	1,33%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97018000-1	SCOTIABANK SUD AMERICANO	1.370.531	PESOS	1.377.668	0	0	0	0	1.377.668	6,97%	6,97%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97018000-1	SCOTIABANK SUD AMERICANO	854.970	UF	860.469	0	0	0	0	860.469	2,79%	2,79%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE (Factoring)	899.006	PESOS	0	899.006	0	0	0	899.006	0,72%	0,72%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES (Factoring)	664.798	PESOS	0	664.798	0	0	0	664.798	0,62%	0,62%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97032000-8	BANCO BBVA (Leasing)	138.535	PESOS	5.932	0	0	0	0	5.932	7,13%	7,13%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE (Leasing)	21.392	PESOS	1.475	1.967	0	0	0	3.442	7,20%	7,20%

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Rut Empresa Deudora	Empresa Deudora	País	Rut Empresa Acreedora	Banco o Institución Financiera	Capital	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total	Tasa de Interés	Tasa efectiva
					M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	%	%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	14.979	PESOS	372	0	0	0	0	372	5,98%	5,98%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	19.558	PESOS	1.619	4.420	10.691	0	0	16.730	9,00%	9,00%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE (Leasing)	328.623	PESOS	22.820	7.607	0	0	0	30.427	7,13%	7,13%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES (Leasing)	88.648	PESOS	10.413	17.355	0	0	0	27.768	5,72%	5,72%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES (Leasing)	77.334	PESOS	6.509	19.047	28.688	0	0	54.244	8,05%	8,05%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	119.749	PESOS	10.568	21.135	0	0	0	31.703	7,67%	7,67%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	15.393	PESOS	668	0	0	0	0	668	8,00%	8,00%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	87.895	PESOS	9.202	18.403	0	0	0	27.605	5,02%	5,02%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	67.548	UF	8.292	24.876	8.292	0	0	41.460	5,68%	5,68%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	298.093	PESOS	31.271	62.541	0	0	0	93.812	4,47%	4,47%
89205500-9	Moller y Perez Cotapos Ingenieria y Const. Ltda.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER (Leasing)	52.123	PESOS	4.348	13.044	26.088	0	0	43.480	10,77%	10,77%
				<b>Total</b>	<b>53.073.530</b>		<b>12.136.921</b>	<b>27.797.182</b>	<b>8.111.231</b>	<b>2.669.513</b>	<b>2.658.339</b>	<b>53.373.185</b>		

Valores No Descontados Pasivos financieros	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	PESOS	3.474.483	7.128.780	2.742.517	-	-	13.345.780
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	UF	8.330.520	17.864.140	5.723.648	2.737.091	2.737.091	37.392.490
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	USD	218.429	1.050.063	-	-	-	1.268.492
		<b>12.023.432</b>	<b>26.042.983</b>	<b>8.466.165</b>	<b>2.737.091</b>	<b>2.737.091</b>	<b>52.006.762</b>

## b) Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total	Tasa de Interés	Tasa efectiva
						M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	%	%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	UF	0	6.574.601	0	0	0	6.574.601	6,40%	6,40%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97036000-K	BANCO SANTANDER	Dólar	0	632.234	0	0	0	632.234	3,46%	3,46%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	Pésos	0	1.125.317	0	0	0	1.125.317	7,34%	7,34%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97023000-9	CORPBANCA	Pésos	0	6.228.746	0	0	0	6.228.746	7,30%	7,30%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97018000-1	SCOTIABANK SUD AMERICANO	Pésos	0	3.370.333	0	0	0	3.370.333	7,08%	7,08%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	Dólar	0	181.298	0	0	0	181.298	7,44%	7,44%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	Pésos	0	2.874.695	0	0	0	2.874.695	7,69%	7,69%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	UF	0	2.651.940	0	0	0	2.651.940	5,90%	5,90%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	UF	0	2.642.680	0	0	0	2.642.680	5,90%	5,90%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE	Dólar	0	277.860	0	0	0	277.860	2,49%	2,49%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE (leasing)	Pésos	0	5.532	3.443	0	0	8.974	7,20%	7,20%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97032000-8	BANCO BBVA (Leasing)	Pésos	0	62.499	5.932	0	0	68.432	6,46%	6,46%
92770000-K	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Chile	97036000-K	BANCO SANTANDER-CHILE (Leasing)	Pésos	0	11.042	0,00	0	0	11.042	4,99%	4,99%
				INTERÉS DEVENGADO DIC-2011		234.489	0	0	0	0	234.489		
				<b>Total</b>		<b>234.489</b>	<b>26.638.777</b>	<b>9.375</b>	-	-	<b>26.882.641</b>		

Valores No Descontados Pasivos financieros	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	PESOS	384.888	14.556.657	9.375	-	-	14.950.920
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	UF	281.626	12.528.407	-	-	-	12.810.033
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	USD	16.242	1.132.989	-	-	-	1.149.231
		<b>682.756</b>	<b>28.218.053</b>	<b>9.375</b>	-	-	<b>28.910.184</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**c) Arriendos financieros**

A continuación se señalan los principales términos de los contratos de leasing mantenidos por la Sociedad y sus Filiales al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Fecha contrato	Empresa Contratante	Moneda origen	Institución	Monto original	Monto cuota	N° cuotas pagadas	N° cuotas impagas	Saldo contrato	Propiedad asociada	valor cuota pendiente	cuotas mensuales hasta un año	cuotas mensuales entre 1 y hasta 5 años	saldo hasta un año	saldo entre 1 y hasta 5 años	Tasa Interes %
								M\$					M\$	M\$	
01-01-11	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	PESOS	BANCO BBVA (Leasing)	138.535	5.966	24	1	5.932	Sistemas de Moldajes ULMA	5.932	1	0	5.932	0	7,13%
09-07-09	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	PESOS	BANCO DE CHILE (Leasing)	21.392	503	42	7	3.443	2 camionetas Ssangyong doble cabina	492	7	0	3.443	0	7,20%
15-10-09	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	14.979	374	37	1	372	Camión Mitsubishi Canter 5.7 con Carrocería	372	1	0	372	0	5,98%
01-09-12	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	19.558	604	6	31	16.728	1 Furgon marca Peugeot y 1 Camioneta Kia	540	12	19	6.036	10.692	9,00%
31-03-09	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO DE CHILE (Leasing)	328.623	7.717	45	4	30.427	Sistema de Moldajes Hunnebeck	7.607	4	0	30.427	0	7,13%
30-09-11	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES (Leasing)	88.648	3.546	16	8	27.768	Grua Pingon	3.471	8	0	27.768	0	5,72%
30-12-11	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES (Leasing)	77.334	2.357	12	25	54.245	1 Camion Ford cargo con Grua marca fassi y carro de arrastre	2.170	12	13	25.557	28.688	8,05%
31-08-10	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	119.749	3.630	28	9	31.703	Moldajes de Muro y Antepedros Terranova	3.523	9	0	31.703	0	7,67%
31-12-10	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	15.393	668	24	1	668	Camión Mitsubishi Canter 5.7 con Carrocería	668	1	0	668	0	8,00%
30-09-11	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	87.895	3.516	15	9	27.605	Cabezal Spac	3.067	9	0	27.605	0	5,02%
13-04-12	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	UF	BANCO SANTANDER (Leasing)	67.548	2.867	10	15	41.461	Puntales, Vigas, Tripodes, Cabezales Marca Peri	2.764	12	3	33.169	8.292	5,68%
30-09-12	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	298.093	11.924	16	9	93.812	Suministro Peri+Harsco	10.424	9	0	93.812	0	4,47%
30-04-12	Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda	PESOS	BANCO SANTANDER (Leasing)	52.123	1.650	7	30	43.480	890 Puntales Marca PEP Usados	1.449	12	18	17.392	26.088	10,77%
							<b>Total</b>	<b>377.644</b>					<b>303.884</b>	<b>73.760</b>	

El concepto de cuotas impagas se refiere a aquellas cuotas del contrato que aun no vencen y por tanto son parte de la deuda.

Fecha contrato	Empresa Contratante	Moneda origen	Institución	Monto original	Monto cuota	N° cuotas pagadas	N° cuotas impagas	Saldo contrato	Propiedad asociada	valor cuota pendiente	cuotas mensuales hasta un año	cuotas mensuales entre 1 y hasta 5 años	saldo hasta un año	saldo entre 1 y hasta 5 años	Tasa Interes %
								M\$					M\$	M\$	%
01-01-11	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Pesos	Banco BBVA	138.535	5.966	13,00	12,00	68.981	Sistemas de Moldajes ULMA	5.748	11,00	1,00	63.232	5.748	7,13%
09-07-09	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Pesos	Banco de Chile	21.392	503	30,00	18,00	9.024	2 camionetas Ssangyong doble cabina	501	11,00	7,00	5.515	3.509	7,20%
15-10-09	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Pesos	Banco Santander	14.979	374	27,00	11,00	3.993	Camión Mitsubishi Canter 5.7 con Carrocería	363	11,00	0,00	3.993	-	5,98%
26-09-09	Empresa Constructora Moller y Perez Cotapos S.A	Pesos	Banco Santander	27.844	809	28,00	9,00	7.146	3 Camionetas marca Ford modelo Ranger II Heritage DC Año 2009	794	9,00	0,00	7.146	-	4,75%
						<b>Total</b>		<b>89.144</b>					<b>79.886</b>	<b>9.258</b>	

Los saldos correspondientes a las obligaciones por arriendos financieros, se presentan en el rubro pasivos financieros corrientes y no corrientes, dependiendo del plazo de pago.

## Nota 15 - Provisiones Corrientes y no Corrientes

La composición de las provisiones corrientes al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Provisión Post-Venta	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>Total Corriente</b>	<b>70.824</b>	-

La composición de las provisiones no corrientes al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Provisión Post-Venta	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
<b>Total No Corriente</b>	<b>530.930</b>	-

Esta provisión se revela debido a que está constituida en Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. y en Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda., esta última adquirida por la matriz en marzo de 2012.

Dicha provisión se constituye conforme a la ley General de Urbanismo y Construcción.

## Nota 16 - Patrimonio

Las variaciones experimentadas por el Patrimonio durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre de 2011, se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

De las nuevas 4.666 acciones emitidas el año 2008 fueron pagadas la cantidad de 2.333, en el mes de enero de 2009, 1.167 en el mes de julio de 2010 y 1.166 en el mes de agosto de 2011.

Con fecha 13 de junio de 2012 en Junta Extraordinaria de Accionistas se acuerda aumentar el número de acciones en que se divide el capital de la Sociedad, multiplicando el número actual de acciones por 350, todo ello pasando de 471.344 acciones a 164.970.400 acciones sin modificar el monto del capital de la Sociedad.

Así mismo se acordó aumentar el capital de la sociedad en M\$4.166.346 mediante la emisión de 70.701.600 acciones de pago nominativas de una sola serie sin valor nominal, al 31 de diciembre de 2012, dichas acciones no han sido suscritas, el plazo para la emisión, suscripción y pago de estas acciones es de tres años a partir del 13 de junio de 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente manera:

### a) Número de acciones

Serie	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº acciones con derecho a voto
Unica	164.970.400	164.970.400	164.970.400
<b>Total</b>	<b>164.970.400</b>	<b>164.970.400</b>	<b>164.970.400</b>

### b) Capital

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
	M\$	M\$
Unica	9.721.475	9.721.475
<b>Total</b>	<b>9.721.475</b>	<b>9.721.475</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**c) Distribución accionistas**

La distribución de los accionistas de la Sociedad Matriz al cierre de los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en la Circular N° 792 de la Superintendencia de Valores y Seguros, es la siguiente:

**31.12.2012**

Tipo de accionista	Porcentaje de participación	Número de acciones	Número de accionistas
10% o más de participación	90,75%	149.709.350	1
Menos de 10% de participación con inversión igual o superior a U.F. 200	9,25%	15.261.050	2
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>164.970.400</b>	<b>3</b>

Al 31 de diciembre de 2012, la propiedad de la Sociedad Matriz se distribuye como sigue:

**31.12.2012**

Accionista	Porcentaje de participación	Número de acciones
Inmobiliaria e Inversiones Inmover Ltda.	90,75%	149.709.350
Inmobiliaria y Asesorías El Forjador Ltda.	8,26%	13.627.950
Robert Sommerhoff Hyde	0,99%	1.633.100
	<b>100,00%</b>	<b>164.970.400</b>

**d) Dividendos**

**i) Política de dividendos**

Empresa Constructora Moller y Pérez - Cotapos S.A. según sus estatutos establecen que en cada Junta Anual de accionistas se determinará el reparto de dividendos de a lo menos un 30%, salvo que en dicha junta por unanimidad de las acciones emitidas podrá distribuirse un porcentaje menor o convenirse no efectuar distribución de dividendos.

**ii) Dividendos distribuidos**

La Sociedad Matriz no ha distribuido dividendos asociados a las utilidades generales durante los últimos 5 años anteriores. En la actualidad se ha definido por medio de sus estatutos que serán distribuidos dividendos equivalentes al 30% sobre las utilidades del ejercicio sin restricción alguna, consecuente con la política de dividendos al 31 de diciembre de 2012 se ha provisionado la distribución del 30% sobre las utilidades del ejercicio alcanzando a M\$ 1.581.853 el cual ha quedado reflejado como deuda con relacionados.

a.- Como Política para determinación de la Utilidad Líquida Distribuible del ejercicio 2012, que se considere el efecto neto, entre ajustes positivos y negativos por variaciones del valor razonable de activos y pasivos. Por lo tanto, en caso de efecto neto positivo (utilidad), éste se deducirá de la utilidad financiera para efectos del cálculo de la utilidad líquida distribuible. En caso de efecto neto negativo (pérdida), éste no se agregará a la utilidad líquida distribuible; y

b.- Como Política de tratamiento de Ajustes por primera aplicación de IFRS, en relación con las pérdidas por la primera aplicación de IFRS, que las utilidades acumuladas provenientes de ejercicios anteriores deberán absorber, los ajustes de primera aplicación de IFRS, de modo tal que el saldo de la utilidad acumulada, si bien sería susceptible de distribución como dividendo eventual con cargo a la cuenta de Resultados Retenidos, se acordó continuar con la política de dividendos aprobada por la junta ordinaria de la Sociedad celebrada el pasado 28 de marzo de 2012, en el sentido de no distribuir dividendos con cargo a la utilidad del ejercicio 2011, situación que permitirá fortalecer aún más la capacidad financiera de la Sociedad y asumir nuevos compromisos.

### e) Otras reservas

Corresponde a la corrección del capital pagado cuyo efecto de acuerdo a circular N°456 de la Superintendencia de Valores y Seguros, debe registrarse en otras reservas en el patrimonio.

Otras Reservas	Saldo al 01.01.2012	Movimiento Neto	Saldo al 31.12.2012
	M\$	M\$	M\$
Corrección Monetaria Patrimonio	(588.464)	-	(588.464)
Mayor valor de inversión por reorganización (1)	-	673.004	673.004
<b>Total</b>	<b>(588.464)</b>	<b>673.004</b>	<b>84.540</b>

Otras Reservas	Saldo al 01.01.2011	Movimiento Neto	Saldo al 31.12.2011
	M\$	M\$	M\$
Corrección Monetaria Patrimonio	(225.486)	(362.978)	(588.464)
<b>Total</b>	<b>(225.486)</b>	<b>(362.978)</b>	<b>(588.464)</b>

(1) Este mayor valor se generó en la adquisición de la compañía Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. de fecha 28 de marzo de 2012. Tal como se indica en Nota 2c bases de consolidación, esta transacción fue contabilizada de acuerdo a combinación de negocios bajo control común.

### f) Ganancia (pérdida) por acción

La ganancia básica por acción se determina de acuerdo con lo señalado en Nota 2 q).

La ganancia por acción es de \$32 al 31 de diciembre de 2012 (\$10.912 de utilidad por acción al 31 de diciembre de 2011). Se debe tener en consideración que ambos valores no son comparables ya que su determinación fue realizada sobre diferentes números de acciones, de acuerdo a lo indicado en Nota de Patrimonio.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

### g) Ganancias (pérdidas) Acumuladas

El movimiento de las ganancias (perdidas) acumuladas es el siguiente:

Resultado acumulado	Saldo al 01.01.2012	Movimiento Neto	Saldo al 31.12.2012
	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial</b>	<b>27.274.160</b>	-	<b>27.274.160</b>
Resultado del Ejercicio	-	5.272.845	5.272.845
Reverso Div. Provisionado no pagado	-	520.859	520.859
Provisión Dividendo a pagar	-	(1.581.853)	(1.581.853)
Costo asesoría inscripción	-	(45.655)	(45.655)
<b>Total</b>	<b>27.274.160</b>	<b>4.166.196</b>	<b>31.440.356</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Resultado acumulado	Saldo al 01.01.2011	Movimiento Neto	Saldo al 31.12.2011
	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial</b>	<b>22.306.649</b>	-	<b>22.306.649</b>
Resultado del Ejercicio	-	5.143.360	5.143.360
Reverso Div. Provisionado no pagado	-	345.010	345.010
Provisión Dividendo a pagar	-	(520.859)	(520.859)
<b>Total</b>	<b>22.306.649</b>	<b>4.967.511</b>	<b>27.274.160</b>

### h) Gestión de Capital

El objetivo de la Sociedad y sus filiales, es mantener un nivel adecuado de capitalización, que le permita asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el mediano y largo plazo, procurando al mismo tiempo maximizar el rendimiento para sus accionistas y mantener una sólida posición financiera.

Para cumplir con estos objetivos, la Sociedad monitorea permanentemente el retorno que obtiene en cada una de sus áreas de negocio.

La Sociedad gestiona sus aumentos de capital, a través de emisión de acciones y/o aportes de sus accionistas para mantener un adecuado nivel de capital y así concretar los futuros proyectos y enfrentar de forma adecuada la expansión del grupo.

### Nota 17 - Participaciones no Controladoras

El detalle del efecto de las participaciones no controladoras sobre el patrimonio y resultados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

#### Participación no Controlador sobre Patrimonio

RUT	Sociedad	País de origen	Porcentaje de Participación que Controla la que Consolida		Patrimonio Sociedad		Porcentaje de Participación No Controlador		Participaciones No Controladoras sobre Patrimonio	
			31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
			%	%	M\$	M\$	%	%	M\$	M\$
76071313-9	Moller y Pérez Cotapos Construcciones Industriales S.A.	Chile	80,00%	80,00%	(211.135)	(145.225)	20,00%	20,00%	(42.202)	(29.020)
76042576-1	Inmobiliaria Inmovet Ltda.	Chile	100,00%	90,00%	372.048	312.193	0,00%	10,00%	0	31.220
76044833-8	Constructora Convet Ltda.	Chile	99,83%	98,33%	353.600	(244.585)	0,17%	1,67%	601	(4.085)
89205500-9	Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda.	Chile	99,99%	0,00%	3.354.161	0	0,01%	0	335	0
76078968-2	Constructora Conosur Limitada	Chile	99,90%	0,00%	485.699	0	0,10%	0	486	0
<b>Total</b>									<b>(40.888)</b>	<b>(1.885)</b>

## Participación no Controlador sobre Resultado

RUT	Sociedad	País de origen	Porcentaje de Participación que Controla la que Consolida		Resultado Sociedad		Porcentaje de Participación No Controlador		Participaciones No Controladoras sobre Resultado	
			31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
			%	%	M\$	M\$	%	%	M\$	M\$
76071313-9	Moller y Pérez Cotapos Construcciones Industriales S.A.	Chile	80,00%	80,00%	(925.158)	(908.324)	20,00%	20,00%	(185.032)	(181.666)
76042576-1	Inmobiliaria Inmovet Ltda.	Chile	100,00%	90,00%	59.855	(188.184)	0,00%	10,00%	0	(18.818)
76044833-8	Constructora Convet Ltda.	Chile	99,83%	98,33%	158.185	(215.387)	0,17%	1,67%	218	(3.597)
89205500-9	Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda.	Chile	99,99%	0,00%	(35.479)	0	0,01%	0	(4)	0
76078968-2	Constructora Conosur Limitada	Chile	99,90%	0,00%	(363)	0	0,10%	0	0	0
<b>Total</b>									<b>(184.926)</b>	<b>(204.081)</b>

(1) El control sobre las filiales Moller y Pérez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda. y filial Constructora Conosur Ltda. fue obtenido con fecha 28 de marzo de 2012, producto de una restructuración bajo control común. Por no tratarse de una combinación de negocios bajo el alcance de NIIF 3, la compañía contabilizó la transacción usando el método de unificación de intereses. La incorporación de los activos, pasivos y resultados a los estados financieros de la compañía se aplicó de manera prospectiva a partir de la fecha cuando se obtuvo control.

## Nota 18 - Ingresos de actividades ordinarios y Costo de ventas

La distribución de los Ingresos Ordinarios y Costos de Venta, al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	Acumulado período enero a diciembre año 2012	Acumulado período enero a diciembre año 2011
	M\$	M\$
<b>Ingresos Ordinarios</b>		
Construcción	29.806.574	22.861.993
Construcción Industrial	17.625.742	7.637.582
Inmobiliario	81.544.585	49.811.595
<b>Total</b>	<b>128.976.901</b>	<b>80.311.170</b>
	Acumulado período enero a diciembre año 2012	Acumulado período enero a diciembre año 2011
	M\$	M\$
<b>Costos Ordinarios</b>		
Construcción	(29.061.862)	(22.031.105)
Construcción Industrial	(17.413.778)	(7.967.751)
Inmobiliario	(67.147.889)	(39.294.342)
<b>Total</b>	<b>(113.623.529)</b>	<b>(69.293.198)</b>

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

### Nota 19 - Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

Conceptos	01.01.2012	01.01.2011
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Gastos Generales	(1.955.476)	(1.184.977)
Asesorías y servicios profesionales	(546.274)	(402.504)
Depreciaciones y amortizaciones	(499.596)	(187.416)
Impuestos y contribuciones	(413.191)	(147.940)
Publicidad	(706.787)	(294.473)
Remuneraciones	(4.412.032)	(2.628.816)
<b>Total general</b>	<b>(8.533.356)</b>	<b>(4.846.126)</b>

### Nota 20 - Otras ganancias (pérdidas)

El incremento observado en el rubro otras ganancias (pérdidas) se relaciona con una utilidad de M\$827.216 por efecto de dilución de acciones que afecta a las inversiones de Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. sobre Inmobiliaria Barrio Norte S.A. e Inmobiliaria Parque San Damián S.A., según lo descrito en la nota 2. Debido a la pérdida de control sobre estas entidades, la compañía revalorizó la inversión remanente (ahora contabilizada al valor patrimonial proporcional; ver nota 10) al valor justo, con la diferencia entre el valor en libros y el valor justo reconocido en el estado de resultado.

Otras Ganancias (pérdidas)	01.01.2012	01.01.2011
	31.12.2012	31.12.2011
	M\$	M\$
Utilidad en dilución por pérdida de control	827.216	-
Otros	121.579	(160.991)
<b>Total</b>	<b>948.795</b>	<b>(160.991)</b>

La utilidad de la transacción se calculó de la siguiente manera:

	Capital Histórico	Venta de Acciones	Compra Acciones	Patrimonio a Valor Justo	Efecto dilutivo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmob.Parque San Damián S.A.	224.978	(78.963)	23	824.936	678.899
Inmob. Barrio Norte S.A.	89.991	(31.585)	9	206.732	148.317
<b>Utilidad en dilución por pérdida de control</b>					<b>827.216</b>

## Nota 21 - Ingresos y costos financieros

El detalle de los ingresos y costos financieros al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

	<b>01.01.2012 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 31.12.2011</b>
<b>Ingresos Financieros</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Intereses ganados fondos mutuos	372.866	146.514
Dividendos de acciones y bonos	8.028	360
	<b>380.894</b>	<b>146.874</b>

	<b>01.01.2012 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 31.12.2011</b>
<b>Costos Financieros</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Intereses Bancarios pagados	(1.772.434)	(89.606)
Gastos Bancarios	(70.828)	(5.445)
	<b>(1.843.262)</b>	<b>(95.051)</b>

## Nota 22 - Resultado por unidad de reajuste

El detalle al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, son los siguientes:

	<b>01.01.2012 31.12.2012</b>	<b>01.01.2011 31.12.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Deudores comerciales y otras ctas. por cobrar	508.586	616.175
Otros Pasivos Financieros corrientes y no corrientes	(1.792.966)	(906.053)
	<b>(1.284.380)</b>	<b>(289.878)</b>

## Nota 23 - Contingencias y Restricciones

### a) Compromisos directos

#### Garantías al 31.12.2012

Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2012

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-07-13	UF	263.559	0	263.559
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-07-13	UF	263.559	0	263.559
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	28-01-13	UF	18.273	0	18.273
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	11-03-13	UF	22.841	0	22.841
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	02-02-13	UF	227.666	0	227.666
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	01-03-14	Pesos	1.245	0	1.245
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	31-03-13	UF	548	0	548
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	31-03-13	UF	320	0	320
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	31-03-13	UF	548	0	548
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	31-03-13	UF	320	0	320
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	13-09-13	UF	2.581	0	2.581
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	13-09-13	UF	1.782	0	1.782
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	13-09-13	UF	1.782	0	1.782
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-03-14	UF	7.332	0	7.332
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-03-13	UF	2.284	0	2.284
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-03-14	UF	5.276	0	5.276
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	05-03-13	Pesos	20.000	0	20.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	10-03-13	UF	11.458	0	11.458
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	28-02-13	UF	2.454	0	2.454
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	28-02-13	UF	7.321	0	7.321
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	28-02-13	UF	10.433	0	10.433
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	28-02-13	UF	154.579	0	154.579
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	31-03-16	UF	715	0	715
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	06-03-13	UF	11.283	0	11.283
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	07-05-14	UF	799	0	799
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	07-05-14	UF	1.546	0	1.546
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	18-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	08-04-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	18-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	03-04-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	18-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	03-04-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	18-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	05-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	08-04-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	16-01-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	16-01-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	16-01-14	UF	263	0	263

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	11-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	11-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	16-01-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-01-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-01-14	UF	263	0	263
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	08-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	21-12-13	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	31-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
<b>Subtotales</b>							<b>1.046.624</b>	<b>-</b>	<b>1.046.624</b>

### Garantías al 31.12.2012

Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2012

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	04-01-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	08-04-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	08-03-14	UF	251	0	251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	06-03-13	UF	1.369	0	1.369
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	24-09-13	UF	57.102	0	57.102
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	24-09-13	UF	64.322	0	64.322
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	30-04-13	UF	225.758	0	225.758
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-02-13	UF	16.386	0	16.386
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	15-07-15	UF	1.050.218	0	1.050.218
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	19-02-13	UF	11.420	0	11.420
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	10-03-13	UF	22.841	0	22.841
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	22-04-13	UF	68.508	0	68.508
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	22-04-13	UF	12.015	0	12.015
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	29-01-13	UF	386.344	0	386.344
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	28-02-13	UF	154	0	154
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	31-03-14	Pesos	100.000	0	100.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	28-02-15	Pesos	1.061.234	0	1.061.234
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	28-02-15	Pesos	4.746	0	4.746
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	28-02-15	Pesos	9.378	0	9.378
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97004000-5	BANCO DE CHILE	02-03-13	UF	483.674	0	483.674
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	05-04-13	UF	31.703	0	31.703
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	31-12-13	UF	3.849	0	3.849
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-03-13	Pesos	15.000	0	15.000
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	14-04-14	UF	2.448	0	2.448
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-04-13	UF	78.572	0	78.572
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-04-13	UF	78.572	0	78.572
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-04-13	UF	78.572	0	78.572
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-04-13	UF	78.572	0	78.572
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-04-13	UF	78.572	0	78.572
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-04-13	UF	78.572	0	78.572
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	31-01-13	UF	91.957	0	91.957
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	31-01-13	UF	91.957	0	91.957
<b>Subtotales</b>							<b>5.963.391</b>	<b>-</b>	<b>5.963.391</b>







**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97018000-1	SCOTIABANK SUD AMERICANO	30-03-13	pesos (*)	0	5.047.466	5.047.466
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97080000-K	BANCO BICE	30-03-13	pesos (*)	0	6.050.220	6.050.220
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97023000-9	CORPBANCA	30-03-13	pesos (*)	0	6.083.045	6.083.045
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	76645030-K	BANCO ITAÚ	30-03-13	pesos (*)	0	5.142.138	5.142.138
<b>Subtotales</b>							<b>8.672.294</b>	<b>45.066.320</b>	<b>53.738.604</b>
<b>Total</b>							<b>27.367.533</b>	<b>45.066.320</b>	<b>72.433.853</b>

(\*) Corresponde a Hipotecas asociadas a créditos de construcción.

**Garantías al 31.12.2011**

Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	07-05-14	UF	780		780
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	07-05-14	UF	1.509		1.509
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	21-04-12	UF	1.115		1.115
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	17-04-12	pesos	15.899		15.899
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97032000-8	BANCO BBVA	30-10-12	UF	84.977		84.977
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	18-05-12	UF	11.728		11.728
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	18-05-12	UF	66.868		66.868
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	377.096		377.096
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	30-11-12	UF	89.756		89.756
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97006000-6	BANCO DE CREDITO E INVERSIONES	14-06-12	UF	52.012		52.012







**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Fecha de Vencimiento	Moneda	Boletas de Garantía	Terrenos en Garantía	Total
							M\$	M\$	M\$
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	12-05-13	UF	111.470		111.470
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	30-05-13	UF	1.726		1.726
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	06-01-12	UF	33.441		33.441
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	17-06-12	UF	11.184		11.184
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	28-02-14	UF	291		291
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	09-09-13	UF	609.251		609.251
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	18-03-12	pesos	30.534		30.534
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	16-06-12	pesos	106.869		106.869
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	21-09-13	UF	2.582		2.582
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	24-09-12	UF	118.517		118.517
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	27-09-12	UF	14.745		14.745
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	222.217		222.217
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	27-09-12	UF	2.229		2.229
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97030000-7	BANCO ESTADO	20-09-12	UF	98.763		98.763
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	30-10-11	pesos	117.727		117.727
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	30-10-11	pesos	117.727		117.727
9277000-K	Moller y Perez Cotapos S.A.	Chile	97039000-6	BANCO SANTANDER	15-11-12	pesos	213.424		213.424
<b>Subtotales</b>							<b>5.907.165</b>	<b>-</b>	<b>5.907.165</b>



## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

### c) Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la Sociedad

- c.1) Demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por el Servicio de Salud de Arica, por un monto de M\$4.962.229, el juicio se tramita ante el Segundo Juzgado de Letras de Arica, ROL C-2249-2011, encontrándose la causa en primera instancia rindiéndose las pruebas por las partes. En opinión de nuestros asesores legales, la posibilidad de perder este juicio "es remota", este juicio corresponde a que el Fisco reclama que la Matriz habría indicado precontractualmente que el precio del contrato incluía IVA, sin embargo los precios presentados en la propuesta eran valores más IVA, cosa que el Fisco reclama que tal indicación le provocó un perjuicio.
- c.2) Demanda interpuesta por mal funcionamiento de una caldera y erróneo funcionamiento de gárgolas de balcones, interpuesta por Administración de Edificio y 69 de los 104 propietarios del Edificio Centinela, el juicio se tramita ante el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago, ROL C-26.366-2010, encontrándose la causa en primera instancia, período probatorio. Demanda calificada como "extremadamente remota" de obtener por parte de los demandantes, según opinión de nuestros abogados. Montos demandados M\$124.356, daño emergente a la comunidad UF 39.551, daño emergente de propietarios, UF46.900 daño moral o extra patrimonial de propietarios.
- c.3) No existen otras contingencias derivadas de acciones legales que involucren a la sociedad.
- c.4) De acuerdo a la opinión de nuestros asesores legales, no existen provisiones por este concepto.

### d) Restricciones

La sociedad tiene financiamiento bancario para la construcción de sus proyectos inmobiliarios, tales financiamientos imponen restricciones de acuerdo al Banco que lo otorga, a continuación presentamos las restricciones comunes a la totalidad de los Bancos.

- Los préstamos que la sociedad tendrá derecho a girar contra la línea de crédito estarán destinados a financiar el costo directo de construcción y serán cursados contra estados de avance preparados por la empresa constructora y previamente visados por el inspector técnico designado por el Banco.
- Todo cambio o modificación relevante que se realice al Proyecto, deberá ser previamente autorizado por escrito por el Banco.
- El financiamiento de crédito de construcción tiene hipotecado el terreno asociado al proyecto inmobiliario.

La Sociedad Matriz y sus Filiales han cumplido con las limitaciones y prohibiciones a que está sujeta, y en opinión de la administración, en base a sus proyecciones futuras, ésta situación se mantendrá en los próximos períodos.

La Sociedad Matriz y sus Filiales no presentan restricciones adicionales, tales como covenants u otros.

## Nota 24 - Administración de Riesgo

### Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

La Sociedad y sus filiales están expuestas a determinados riesgos que gestionan mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentraciones y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Actuar con operadores autorizados.
- Todas las operaciones de los negocios se efectúan dentro de los límites aprobados por la administración y el 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 la Sociedad.

#### a) Tasa de interés

Como en todo proyecto de inversión, 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.

	2012	2011
	%	%
Tasa Interes Variable %	46%	59%
Tasa Interes Fija %	54%	41%
Total	100%	100%

Efecto Resultado antes de Impuesto	2012	2011
	M\$	M\$
(1) tasa variable +1%	-233.200	-163.941
(2) tasa variable -1%	233.200	163.941

La metodología utilizada en el cuadro anterior consiste en primero separar la deuda que tiene tasa de interés fija y la que tiene tasa de interés variable. La deuda que tiene la tasa variable se multiplica por un 1%, el resultado de esta multiplicación va a tener un efecto negativo en el estado de resultado si se asume que la tasa de interés sube en un 1%. Por el otro lado el resultado de esta multiplicación va a tener un efecto positivo en el estado de resultado si se asume que la tasa de interés disminuye en un 1%.

Creemos que una variación de un 1% (aumento y disminución) de tasa de interés es una hipótesis conservadora y el método utilizado refleja plenamente el efecto de la variación de la tasa de interés en nuestros estados financieros, ya que calcula el ahorro, si disminuye la tasa, o el mayor gasto, si la tasa sube.

Para mitigar el riesgo anterior, la sociedad y sus filiales han buscado en los principales contratos de crédito, privilegiar la tasa fija, o de lo contrario se han complementado los créditos con productos financieros que aseguren que la tasa a pagar tenga un tope superior. A su vez los créditos son acordados en la misma moneda en que se originan los flujos.

Por consiguiente, utilizando estas políticas financieras de tasa de interés y moneda, se logra un calce de flujos en el largo plazo.

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.

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

### b) Riesgo de mercado

#### - 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 gran 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.

El riesgo de la eventual variación de los costos en materias primas también 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.

#### - 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 casi en su totalidad en moneda nacional. La exposición de la sociedad al riesgo cambiario asciende a 1,11%. Esto se deduce de dividir las obligaciones en dólares para la importación de insumos por el costo de venta. Como podemos observar la exposición al riesgo cambiario es muy bajo.

### c) Riesgo de crédito

Las inversiones de excedentes de caja se efectúan en entidades financieras nacionales de primera línea con límites establecidos para cada entidad y con una clasificación de riesgo igual o superior a los límites preestablecidos para cada tipo de instrumento. Considerando estas calificaciones solicitada en sus inversiones, la administración no espera que ninguna de sus contra partes deje de cumplir sus obligaciones.

El riesgo asociado a los clientes del grupo construcciones y maquinarias (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar) es muy reducido, dado que cuenta con una cartera de clientes de grandes compañías del ámbito económico y de entidades públicas. La sociedad no tiene 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 venta de activos 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, que sus giros están de acuerdo al avance de la obra y son giros en un plazo con vencimiento máximo de 12 meses, aun cuando este crédito de construcción sea a 36 meses y la institución financiera esté obligada a su renovación conforme al plazo de dicho crédito.

Al cierre de diciembre 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 las 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 efectúa 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) Política de liquidez y financiamiento relacionada con operaciones de factoring y otros

Empresa Constructora Moller & Pérez Cotapos S.A. y sus filiales desarrollan actividades de financiamiento de acuerdo a sus necesidades de monto y plazos teniendo en consideración y evaluando cada uno de sus proyectos. Como fuente de financiamiento se utilizan recursos propios, y diversas formas de créditos bancarios, leasings, lease-backs, factorings, etc. otorgados por instituciones financieras.

Específicamente la utilización de factoring bancarios tiene relación con las necesidades de financiamiento de los proyectos en el corto plazo, complementado con la utilización de créditos bancarios de corto plazo en los casos en que resultan más convenientes en tasas. La utilización de los fondos obtenidos con las factorizaciones de facturas corresponde al financiamiento de las empresas para el desarrollo de sus respectivos proyectos.

Utilización de factoring en las empresas del grupo Moller:

- Utilización de fondos para financiamiento de proyectos en el corto plazo, capital de trabajo,
- Factorización con instituciones financieras, bancos principalmente,
- Obtención de una ventaja en costo financiero respecto de otras alternativas de financiamiento,
- Priorizar el limitar la responsabilidad sobre la factura cedida siempre y cuando el costo financiero no se eleve respecto a mercado.

## f) 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 provienen de los ingresos están indexados en unidades de fomento.

## Nota 25 - Moneda Extranjera

Al cierre de los presentes estados financieros detallamos los instrumentos en moneda extranjera.

### 31.12.2012

Valores Pasivos financieros	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	USD	219.104	1.054.395	-	-	-	1.273.499
		219.104	1.054.395	-	-	-	1.273.499

### 31.12.2011

Valores Pasivos financieros	Moneda	Hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Más de 1 año hasta 3 años	Más de 3 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros - que devengan intereses	USD	16.242	1.132.989	-	-	-	1.149.231
		16.242	1.132.989	-	-	-	1.149.231

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A. Y FILIALES

**Nota 26 - Contratos de Construcción**

La Sociedad detalla información relevante de contratos de construcción como sigue:

**31.12.2012**

Línea de negocio	Obra	Mandante	Moneda Contrato	Avance financiero	Contrato original	% sobre total de Contratos de la Sociedad	Ingresos acumulados	Ingresos del período	Anticipos recibidos	Retención de Pagos	Costos acumulados	Margen Bruto
				%	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obras a terceros	Hospital Los Angeles	Servicio de Salud del Bio Bio, VIII Región.	M\$	76,0%	35.743.751	12%	30.115.392	11.450.989	(1.564.715)	57.534	(28.143.403)	1.971.989
Obras a terceros	Clínica Las Condes	Inmobiliaria CLC S.A.	UF	39,5%	40.992.043	14%	16.567.204	12.656.073	-	-	(15.734.859)	832.345
Consorcios	Hospital de Pto. Montt	Servicio de Salud de Reloncavi	M\$	75,0%	58.246.179	20%	26.481.229	5.002.915	-	-	(23.313.903)	3.167.326
Consorcios	Hospital de Talca	Servicio de Salud del Maule, VII Región	M\$	38,0%	60.048.359	21%	21.028.880	17.577.194	-	-	(21.120.252)	(91.372)
Obras a terceros	Centro Tecnológico	Inversiones y Servicios Dataluna Ltda.	UF	10,6%	19.671.664	7%	2.244.758	2.244.758	-	-	(2.241.392)	3.366

**31.12.2011**

Línea de negocio	Obra	Mandante	Moneda Contrato	Avance financiero	Contrato original	% sobre total de Contratos de la Sociedad	Ingresos acumulados	Ingresos del período	Anticipos recibidos	Retención de Pagos	Costos acumulados	Margen Bruto
				%	M\$		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Obras a terceros	Hospital Los Angeles	Servicio de Salud del Bio Bio, VIII Región.	M\$	51,3%	35.743.751	17%	18.664.403	10.319.219	(2.753.130)	1.038.994	(18.227.457)	436.946
Obras a terceros	Clínica Las Condes	Inmobiliaria CLC S.A.	UF	9,7%	40.010.857	18%	3.911.131	3.911.131	(3.741.272)	190.686	(3.721.646)	189.485
Consorcios	Hospital de Pto. Montt	Servicio de Salud de Reloncavi	M\$	37,9%	58.246.179	26%	21.478.314	15.242.208	-	-	(20.900.850)	577.464
Consorcios	Hospital de Talca	Servicio de Salud del Maule, VII Región	M\$	8,1%	60.048.359	28%	3.451.686	3.451.686	-	-	(2.950.588)	501.098

Porcentaje sobre el total del contrato de la sociedad corresponde al total de los contratos vigentes al cierre de los estados financieros y se detallan aquellos contratos que superan el 5% del total de contratos.

Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Besalco S.A. y Salfa S.A. han constituido en consorcio para desarrollar la construcción del Hospital de Talca y Empresa Constructora Moller y Pérez Cotapos S.A. en conjunto con Besalco S.A. han constituido en consorcio para desarrollar la construcción del Hospital de Puerto Montt.

El resultado de estos consorcios se presenta en la Nota 10 Inversiones Contabilizadas utilizando el método de la participación.

## **Nota 27 - Caucciones Obtenidas de Terceros**

La Sociedad Matriz y sus filiales al 31 de diciembre 2012 y 31 de diciembre de 2011 no han obtenido cauciones de terceros para garantizar obligaciones contraídas por la compra de activos y operaciones de crédito de dinero.

## **Nota 28 - Sanciones**

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2012, no existen sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas que hayan sido aplicadas a la Sociedad Matriz y sus Filiales, ni a sus directores o administradores.

## **Nota 29 - Hechos Posteriores**

A juicio de la Administración, a la fecha de cierre, no existen hechos posteriores significativos que afecten o puedan afectar estos estados financieros.

## **Nota 30 - Medio Ambiente**

La Sociedad en los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011 no ha realizado desembolsos relacionados con el mejoramiento a la protección del medio ambiente, ya que su principal actividad no afecta a éste.

## **Nota 31 - Estado de flujos de efectivo proforma, método directo**

La Superintendencia de Valores y Seguros a través de la Circular 2058 de fecha 3 de Febrero de 2012 estableció que a partir de los estados financieros al 31 de Marzo de 2013, todas las entidades inscritas en el Registro de Valores y en el Registro Especial de Entidades Informantes, con excepción de las Compañías de Seguros, deberán reportar el Estado de Flujos de Efectivo de las actividades de operación, mediante el método Directo y estableció que las sociedades que hasta la fecha han presentado el estado de flujos mediante el método indirecto, deberán presentar adicionalmente a la presentación de los estados financieros al 30 de Junio de 2012 y hasta la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, un estado de Flujos de efectivo usando el método directo, en la modalidad proforma, no comparativo. El mencionado estado de flujo ha sido preparado de acuerdo a la base proforma requerida por la mencionada Circular y considerando lo establecido en la NIC 7 incluida en las Normas Internacionales de Información Financiera.

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Estado de Flujos de Efectivo Directo Consolidado	Período
	01.01.2012 31.12.2012
	M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios actividades ordinarias	60.555.939
Otros cobros por actividades de operación	1.913.266
<b>Clases de pagos</b>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(63.286.815)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(13.006.892)
Otros pagos por actividades de operación	(71.755)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación</b>	<b>(13.896.257)</b>
Intereses pagados	(2.877.165)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(926.872)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(17.700.294)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	
Préstamos a entidades relacionadas	(10.037.785)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	291.605
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.076.403)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>(10.822.583)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	40.219.485
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	25.901.820
Préstamos de entidades relacionadas	2.682.488
Pagos de préstamos	(39.630.762)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(613.692)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>28.559.339</b>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>36.462</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>36.462</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	8.548.894
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>8.585.356</b>

## Respecto a la situación Financiera

Análisis del Estado de situación financiera Clasificado Consolidado

### 1.- Activos

Activos	31.12.2012	31.12.2011	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Activos corrientes	71.483.072	50.287.265	21.195.807	42,2%
Total Activos no corrientes	70.102.746	33.099.271	37.003.475	111,8%
<b>Total de activos</b>	<b>141.585.818</b>	<b>83.386.536</b>	<b>58.199.282</b>	<b>69,8%</b>

Los activos totales de la compañía presentan un aumento de MM\$58.199.- respecto al cierre del ejercicio 2011, lo que equivale a un 69,8% y sus principales variaciones fueron:

Un aumento de MM\$30.293.- en los inventarios no corrientes producto de la compra de terrenos para proyectos a ejecutarse en el período, otros terrenos para la concreción de futuros proyectos por MM\$13.808.- y un aumento en las obras en construcción por MM\$14.258.-

Un aumento en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por MM\$14.177.- correspondiente a una mayor facturación de estados de pago por avance de obras.

Un aumento de MM\$7.237.- en las cuentas por cobrar a empresas relacionadas producto de la venta de terrenos a sociedades con control conjunto.

Inmueble proyectos propios	Inmobiliaria					
	dic-12			dic-11		
	Stock disponible	Unidades stock disponible	Stock potencial proximos 12 meses	Unidades stock potencial proximos 12 meses	Stock disponible	Unidades stock disponible
M\$			M\$	M\$		
Casas	3.566.332	141	41.492.118	278	7.077.332	270
Departamentos	41.299.028	184	44.509.632	188	39.528.689	270
Oficinas	-	0	-	0	-	0
Otros	-	0	-	0	-	0
<b>Total</b>	<b>44.865.360</b>	<b>325</b>	<b>86.001.751</b>	<b>466</b>	<b>46.606.021</b>	<b>540</b>

El stock disponible a diciembre de 2011 considera 9 proyectos promesándose, sin embargo 4 de ellos tienen un saldo menor a UF 2.000 por vender. Para el caso del cierre 2012 se encuentran 7 proyectos promesándose y el stock futuro considera 6 nuevos proyectos (4 de departamentos y 2 de casas), con un valor unitario medio superior tanto al 2011 como al 2012, razón por la cual el stock potencial es 96% mayor al stock de cierre 2012.

Permisos de Edificación Inmobiliaria en metros cuadrados	dic-2012	dic-2011
	M\$	M\$
Casas	4.616	12.332
Departamentos	-	20.325
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>4.616</b>	<b>32.657</b>

## ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Para el 2012, en el caso de casas, sólo considera el proyecto Parque Lantaño II, mientras que el 2011 incluye permisos para 3 proyectos, Parque Lantaño I, Robles I y II, razón principal de la baja respecto al 2011. Por su parte, en el caso de Departamentos, al cierre 2011 se incluye el permiso de edificación para Parque Espoz II.

Backlog (saldos por ejecutar de obras ya iniciadas)	dic-2012	dic-2011
	M\$	M\$
Casas	10.633.105	6.734.668
Departamentos	19.321.715	13.573.447
Oficinas	-	-
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b>29.954.820</b>	<b>20.308.115</b>

Sólo se incluyen los proyectos que ya iniciaron su construcción.

El backlog de casas el 2012 se ve incrementado principalmente por la incorporación de proyectos de viviendas económicas, destacándose Barrio Portezuelo I.. En el caso de departamentos el aumento en el backlog a diciembre 2012 se debe fundamentalmente a que considera 7 proyectos activos en construcción versus 4 a diciembre 2011.

## 2.- Pasivos y Patrimonio

Pasivos y Patrimonio	31.12.2012	31.12.2011	Variación	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Total Pasivos corrientes	80.160.962	46.499.779	33.661.183	72,4%
Total Pasivos no corrientes	20.219.373	481.471	19.737.902	4099,5%
<b>Total pasivos</b>	<b>100.380.335</b>	<b>46.981.250</b>	<b>53.399.085</b>	<b>113,7%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	41.246.371	36.407.171	4.839.200	13,3%
Participaciones no controladoras	(40.888)	(1.885)	(39.003)	2069,1%
<b>Patrimonio total</b>	<b>41.205.483</b>	<b>36.405.286</b>	<b>4.800.197</b>	<b>13,2%</b>
<b>Total de patrimonio y pasivos</b>	<b>141.585.818</b>	<b>83.386.536</b>	<b>58.199.282</b>	<b>69,8%</b>

Los pasivos totales presentan un aumento de MM\$53.399.- el cual equivale a un 113,7% respecto al cierre del ejercicio anterior. Sus principales variaciones se explican a continuación:

Un aumento en los préstamos bancarios por MM\$26.491 de los cuales MM\$13.061.- están clasificados en el Pasivo Corriente y MM\$13.430.- en el Pasivo No Corriente, concordante con la variación del activo corresponden principalmente al financiamiento de los terrenos adquiridos para proyectos a ejecutarse en el período y otros terrenos para la concreción de futuros proyectos.

Un aumento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, tanto corrientes como no corrientes por MM\$21.620.- producto del inicio de las obras tanto en el segmento Construcciones Industriales (proyectos como Enaex, Finning, Copec, entre otros) como en el segmento Inmobiliario (proyectos La Calesa, Amapolas, Terranova, entre otros).

Con respecto al Patrimonio que pasa de MM\$ 36.405 a MM\$ 41.205 incrementándose en MM\$4.800.- variación que se explica fundamentalmente por la Utilidad del período por MM\$5.087.- y otros movimientos patrimoniales, tales como, la decisión de no proceder a la distribución de Dividendos acordados a diciembre de 2011 por MM\$520.-, la determinación del nuevo dividendo provisionado por los resultados de 2012 por MM\$1.581.- y al mayor valor producto de la adquisición de Moller y Perez Cotapos Ingeniería y Construcción Ltda., tal como se menciona en nota 16 e) por un monto de MM\$673.-

### 3.- Estados de Resultados Integrales

Estados de Resultados	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011	Variac. Dic.12 Dic. 2011	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
<b>Ganancia(pérdida)</b>				
Ingresos de actividades ordinarias	128.976.901	80.311.170	48.665.731	60,6%
Costo de ventas	(113.623.529)	(69.293.198)	(44.330.331)	64,0%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>15.353.372</b>	<b>11.017.972</b>	<b>4.335.400</b>	<b>39,4%</b>
Otros ingresos	-	16.886	(16.886)	-100,0%
Gasto de administración	(8.533.356)	(4.846.126)	(3.687.230)	76,1%
Otros gastos, por función	-	(1.534)	1.534	-100,0%
Otras ganancias (pérdidas)	948.795	(160.991)	1.109.786	-689,4%
Ingresos financieros	380.894	146.874	234.020	159,3%
Costos financieros	(1.843.262)	(95.051)	(1.748.211)	1839,2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.055.695	161.051	894.644	555,5%
Diferencias de cambio	(30.480)	18.165	(48.645)	-267,8%
Resultados por unidades de reajuste	(1.284.380)	(289.878)	(994.502)	343,1%
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>6.047.278</b>	<b>5.967.368</b>	<b>79.910</b>	<b>1,3%</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(959.359)	(1.028.089)	68.730	-6,7%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas</b>	<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>	<b>148.640</b>	<b>3,0%</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>5.087.919</b>	<b>4.939.279</b>	<b>148.640</b>	<b>3,0%</b>
<b>Ganancia (pérdida) por acción básica</b>	<b>32</b>	<b>10.912</b>	<b>(10.880)</b>	<b>-99,7%</b>

El resultado consolidado obtenido por la sociedad acumulado al 31 de diciembre de 2012 es una utilidad por MM\$5.088.-, lo cual implica un aumento del 3,0% respecto a igual período del año anterior. Este aumento es debido principalmente al mejor margen bruto asociado a los proyectos inmobiliarios que son compensados por los mayores gastos financieros asociados a los terrenos adquiridos en el primer trimestre del año 2012.

Las ventas totales consolidadas a diciembre 2012 ascienden a MM\$128.977.- lo cual representa un incremento del 60,6% respecto a diciembre de 2011, debido principalmente a la venta de terrenos Parque San Damián, Mirador Los Trapenses y Barrio Portezuelo.

El resultado operacional es de MM\$6.820.- un 10,5% mayor al del período 2011 el cual fue de MM\$6.172.- afectado principalmente por el mejor margen bruto de los proyectos inmobiliarios y compensados por el alza en los gastos de administración acordes a estos proyectos y al crecimiento experimentado por la reorganización de sus operaciones.

El resultado no operacional de este período fue de (MM\$773) lo cual representa una variación desfavorable de un 249,1% respecto a diciembre 2011 que fue de (MM\$221), el cual es resultante de un mayor gasto financiero asociado a la compra de terrenos en el primer trimestre del año y a una mejora en los negocios hospitalarios asociados a los consorcios de Puerto Montt y Talca.

La variación en la ganancia por acción de este período comparada con el anterior esta explicada por el aumento del número de acciones en que se divide el capital de la Sociedad, multiplicando el número de acciones a diciembre 2011 por 350, es decir, pasando de 471.344 acciones a 164.970.400 acciones sin modificar el monto del capital de la Sociedad, a diciembre de 2012 la ganancia por acción es de \$32.- (\$11.187.- equivalente a igual número de acciones del período anterior) versus los \$10.912.- a diciembre 2011.

**ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Ventas de Inmuebles	dic-2012		dic-2011	
	Facturados M\$	Unidades	Facturados M\$	Unidades
<b>Casas</b>	<b>984.254</b>	<b>39</b>	<b>1.334.105</b>	<b>16</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	984.254	39	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	652.400	9
[4001- 6000]UF	-	-	681.705	7
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Departamentos</b>	<b>27.400.700</b>	<b>222</b>	<b>46.015.112</b>	<b>349</b>
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	4.807.978	61	4.039.272	48
[4001- 6000]UF	9.854.893	91	18.534.332	165
[6001- 9000]UF	9.264.300	54	21.335.590	126
9001+ UF	3.473.530	16	2.105.917	10
<b>Oficinas</b>	-	-	-	-
[0 - 1000]UF	-	-	-	-
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Otros</b>	<b>88.554</b>	<b>31</b>	<b>55.343</b>	<b>15</b>
[0 - 1000]UF	88.554	31	55.343	15
[1001- 2000]UF	-	-	-	-
[2001- 4000]UF	-	-	-	-
[4001- 6000]UF	-	-	-	-
[6001- 9000]UF	-	-	-	-
9001+ UF	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>28.473.507</b>	<b>292</b>	<b>47.404.560</b>	<b>380</b>

En otros se incluyen estacionamientos adicionales y bodegas

La disminución 2012 respecto 2011 en la facturación (escrituras) se debe fundamentalmente a la menor cantidad de proyectos terminados y escriturándose, 8 edificios de departamentos y 1 proyecto de casas en 2011, por su parte en 2012 sólo se escrituraron 4 edificios de departamentos más algunas unidades de departamentos, saldos de proyectos anteriores. Como hito relevante en 2012 se inician las escrituras de casas de menor valor (1.000-2.000 UF) en el proyecto Los Canelos etapa I y II.

Inmuebles Promesados y reciliados	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\$	
Casas	4.213.136	161	1.112.504	45	1.241.349	26	25.650	1
Departamentos	53.908.715	279	2.932.478	15	49.847.242	362	1.712.143	15
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	68.728	24	-	-	138.735	38	-	-
<b>Total</b>	<b>58.190.579</b>	<b>464</b>	<b>4.044.983</b>	<b>60</b>	<b>51.227.325</b>	<b>426</b>	<b>1.737.793</b>	<b>16</b>

Si bien el número de proyectos de departamentos prometándose en 2011 alcanzaron los 11 edificios, cifra mayor al 2012 en donde se prometaron 10 proyectos de edificios de departamentos, el monto prometado aumentó fundamentalmente por la venta de departamentos con mayor precio medio, destacándose los proyectos San Damián 440 y Parque Espoz. El mayor monto prometado en 2012 por concepto de casas ocurre básicamente por el inicio de ventas en los proyectos Parque Lantaño y Los Robles del área de viviendas económicas.

Meses para agotar Stock	Meses para agotar stock Dic-2012	Meses para agotar stock Dic-2011
Casas	4	11
Departamentos	9	11
Oficinas	-	-
Otros	-	-

Existe una disminución de meses de stock entre 2011 y 2012 esto se debe principalmente al inicio de ventas de proyectos de menor valor (Viviendas Económicas) con una velocidad de venta mayor.

Velocidad de ventas	Velocidad de ventas a Dic-2012	Velocidad de ventas a Dic-2011
Casas	50,70%	26,77%
Departamentos	32,10%	23,18%
Oficinas	0,00%	0,00%
Otros	0,00%	0,00%

La velocidad de venta se ha incrementado en el 2012 principalmente por la mayor oferta de viviendas de menor valor asociadas a viviendas económicas y al incremento de la demanda por condiciones de mercado.

Áreas de negocio	dic-12			dic-11
	Terminados dentro de 12 meses	Terminados en plazo superior a 12 meses	Total	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Montaje Industrial	57.722.743	-	57.722.743	6.277.155
Edificación y Obras civiles*	33.379.290	22.361.968	55.741.258	93.690.209
Otras especialidades	-	-	-	-
Proyectos Internacionales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>91.102.032</b>	<b>22.361.968</b>	<b>113.464.000</b>	<b>99.967.364</b>

\*Incluye consorcios en proporción a participación

## ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

La disminución en Edificación y Obras civiles se explica básicamente por el avance de las obras actualmente en construcción, típicamente de una duración mayor a 2 años. Montaje Industrial presenta incrementos por la adjudicación de nuevas obras, las cuales por sus características no sobrepasan el año de ejecución.

### 4.- Principales Indicadores Financieros

Indicadores de Liquidez	Unidad	31.12.2012	31.12.2011	% Var.
<b>Capital de Trabajo</b>	M\$	(8.677.890)	3.787.486	-329,1%
(Total Activo Corrientes - Total Pasivos Corrientes)				
<b>Liquidez Corriente</b>	Veces	0,89	1,08	-17,6%
(Activos Corrientes en Operación / Pasivos Corrientes en Operación)				
<b>Razón Ácida</b>	Veces	0,68	0,72	-5,6%
((Activos Corrientes en Operación - Inventarios) / Pasivos Corrientes en Operación)				
<b>Indicadores de Endeudamiento</b>				
Indicadores de Endeudamiento	Unidad	31.12.2012	31.12.2011	% Var.
<b>Razón de endeudamiento</b>	Veces	2,44	1,29	89,1%
((Pasivos Corriente + Pasivos No Corrientes) / Patrimonio Total)				
<b>Porción Deuda Corto Plazo</b>	%	79,86%	98,98%	-19,3%
(Pasivos Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))				
<b>Porción Deuda Largo Plazo</b>	%	20,14%	1,02%	1874,5%
(Pasivos No Corrientes / (Pasivos Corrientes + Pasivos No Corrientes))				
<b>Cobertura de Gastos Financieros</b>	Veces	5,04	71,57	-93,0%
(Ebitda/ Gastos Financieros)				
<b>Índices de Rentabilidad y Utilidad por Acción</b>				
Índices de Rentabilidad y Utilidad por Acción	Unidad	31.12.2012	31.12.2011	% Var.
<b>Rentabilidad de la Inversión</b>	%	3,72%	6,17%	-39,7%
(Ganancia Controladora / Total Activos)				
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>	%	14,48%	16,40%	-11,7%
(Ganancia Controladora / Total Patrimonio)				
<b>Utilidad sobre las Ventas</b>	%	4,09%	6,40%	-36,1%
(Ganancia Controladora / Ventas del período)				
<b>Margen de Utilidad Bruta</b>	%	11,90%	13,72%	-13,3%
(Ganancia Bruta / Ventas del período)				
<b>Rendimiento Activos Operacionales</b>	%	13,92%	10,73%	29,7%
(Resultado Operacional / Activos Promedio)				
<b>Utilidad por Acción</b>	\$	32	10.912	-99,7%
(Ganancia Controladora / Acciones Suscritas y pagadas)				
<b>Ebitda</b>	M\$	9.291.421	6.802.373	36,6%
(Ganancia Bruta - Gastos de Administración + Depreciación + Amortización de Intangibles + Utilidad Consorcio Hospitalario)				

Indicadores de Actividad	Unidad	31.12.2012	31.12.2011	% Var.
<b>Rotación de Inventarios</b>	Veces	1,56	1,65	-5,5%
(Costo Ventas / Inventarios)				
<b>Permanencia de Inventarios</b>	Días	173	219	-21,1%
((Inventarios / Costo de venta)* días período)				
<b>Rotación de Cuentas por Cobrar</b>	Veces	4	4	0,0%
(Ventas del período / Deudores comerciales Corrientes)				
<b>Período Promedio de Cobranza</b>	Días	76	98	-22,4%
(Deudores comerciales Ctes. * Dias Período/ Ventas del Período)				

## 5.- Estados de flujos de efectivo

Estado de flujos de efectivo Indirecto	01.01.2012 31.12.2012	01.01.2011 31.12.2011	Variac. Dic.12 Dic. 2011	% Variación
	M\$	M\$	M\$	
Ganancia (pérdida) del período	5.087.919	4.939.279	148.640	3,0%
Total ajustes para conciliar la ganancia (pérdida)	(18.984.176)	6.055.900	(25.040.076)	-413,5%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(17.700.294)	8.553.234	(26.253.528)	-306,9%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10.822.583)	(2.453.200)	(8.369.383)	341,2%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	28.559.339	624.721	27.934.618	4471,5%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	36.462	6.725.847	(6.689.385)	-99,5%

El flujo por actividades de la operación acumulado a diciembre 2012 fue de (MM\$17.700) producto principalmente del fuerte aumento de stock en los inventarios debido a la gran cantidad de proyectos en desarrollo.

El flujo de actividades de inversión presento a diciembre 2012 un monto de (MM\$10.823) consecuencia del aumento en los préstamos a entidades relacionadas, principalmente a los nuevos negocios conjuntos desarrollados en este período.

El flujo de actividades de financiamiento presento un monto de MM\$28.559.- producto del aumento de los préstamos bancarios obtenidos para afrontar el fuerte crecimiento en las operaciones de la sociedad.

**ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

**6.- Análisis por Segmentos**

Balance por Segmentos Diciembre 2012	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$			M\$	M\$	
Activos corrientes	18.249.054	14.497.325	66.362.781	99.109.160	(27.626.088)	71.483.072
Activos no corrientes	2.572.179	758.873	67.650.194	70.981.246	(878.500)	70.102.746
<b>Total Activos</b>	<b>20.821.233</b>	<b>15.256.198</b>	<b>134.012.975</b>	<b>170.090.406</b>	<b>(28.504.588)</b>	<b>141.585.818</b>
Pasivos corrientes	16.827.823	15.467.207	75.492.020	107.787.050	(27.626.088)	80.160.962
Pasivos no corrientes	3.440	-	17.105.346	17.108.786	3.110.587	20.219.373
<b>Total Pasivos</b>	<b>16.831.263</b>	<b>15.467.207</b>	<b>92.597.366</b>	<b>124.895.836</b>	<b>(24.515.501)</b>	<b>100.380.335</b>

Resultado por Segmentos Diciembre 2012	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$			M\$	M\$	
Ingresos ordinarios de clientes externos	29.806.574	17.625.742	81.544.585	128.976.901	-	128.976.901
Ingresos ordinarios intersegmentos	-	2.241.392	11.404.552	13.645.944	(13.645.944)	-
Costo de ventas	(29.061.862)	(19.655.170)	(74.500.048)	(123.217.080)	9.593.551	(113.623.529)
<b>Margen bruto</b>	<b>744.712</b>	<b>211.964</b>	<b>18.449.089</b>	<b>19.405.765</b>	<b>(4.052.393)</b>	<b>15.353.372</b>
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-
Gasto de administración	(267.892)	(1.263.804)	(7.001.660)	(8.533.356)	-	(8.533.356)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Otras ganancias (pérdidas)	40.831	1.595	906.369	948.795	-	948.795
Ingresos financieros	15.226	992	364.676	380.894	-	380.894
Costos financieros	(66.888)	(94.770)	(1.681.604)	(1.843.262)	-	(1.843.262)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	1.252.239	-	(4.757.209)	(3.504.970)	4.560.665	1.055.695
Resultados por unidades de reajuste	(52.711)	-	(1.231.669)	(1.284.380)	-	(1.284.380)
Diferencias de cambio	-	(20.450)	(10.030)	(30.480)	-	(30.480)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>1.665.517</b>	<b>(1.164.473)</b>	<b>5.037.962</b>	<b>5.539.006</b>	<b>508.272</b>	<b>6.047.278</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(48.621)	239.316	(1.150.054)	(959.359)	-	(959.359)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>1.616.896</b>	<b>(925.157)</b>	<b>3.887.908</b>	<b>4.579.647</b>	<b>508.272</b>	<b>5.087.919</b>

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto por Segmento Diciembre 2012 (no auditado)	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	(851.200)	407.734	(17.256.828)	(17.700.294)
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(481.295)	(389.989)	(9.951.299)	(10.822.583)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	877.745	-	27.681.594	28.559.339

Balance por Segmentos Diciembre 2011	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$			M\$	M\$	
Activos corrientes	5.525.836	3.035.616	47.406.240	55.967.692	(5.680.427)	50.287.265
Activos no corrientes	242.442	438.153	32.702.539	33.383.134	(283.863)	33.099.271
<b>Total Activos</b>	<b>5.768.278</b>	<b>3.473.769</b>	<b>80.108.779</b>	<b>89.350.826</b>	<b>(5.964.290)</b>	<b>83.386.536</b>
Pasivos corrientes	8.352.038	3.618.868	40.209.301	52.180.207	(5.680.428)	46.499.779
Pasivos no corrientes	20.405	-	778.322	798.727	(317.256)	481.471
<b>Total Pasivos</b>	<b>8.372.443</b>	<b>3.618.868</b>	<b>40.987.623</b>	<b>52.978.934</b>	<b>(5.997.684)</b>	<b>46.981.250</b>

Resultado por Segmentos Diciembre 2011	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$			M\$	M\$	
Ingresos ordinarios, total	22.861.993	7.637.582	49.811.595	80.311.170	-	80.311.170
Costo de ventas	(22.031.105)	(7.967.751)	(39.294.342)	(69.293.198)	-	(69.293.198)
<b>Margen bruto</b>	<b>830.888</b>	<b>(330.169)</b>	<b>10.517.253</b>	<b>11.017.972</b>	<b>-</b>	<b>11.017.972</b>
Otros ingresos	-	-	16.886	16.886	-	16.886
Gasto de administración	(289.048)	(768.391)	(3.788.687)	(4.846.126)	-	(4.846.126)
Otros gastos, por función	-	(1.534)	-	(1.534)	-	(1.534)
Otras ganancias (pérdidas)	(11.594)	-	(149.397)	(160.991)	-	(160.991)
Ingresos financieros	7.929	2.598	136.347	146.874	-	146.874
Costos financieros	(6.747)	-	(88.304)	(95.051)	-	(95.051)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	161.051	-	(1.107.815)	(946.764)	1.107.815	161.051
Resultados por unidades de reajuste	-	(10.928)	29.093	18.165	-	18.165
Diferencias de cambio	(20.875)	-	(269.003)	(289.878)	-	(289.878)
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>671.604</b>	<b>(1.108.424)</b>	<b>5.296.373</b>	<b>4.859.553</b>	<b>1.107.815</b>	<b>5.967.368</b>
Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias	(88.686)	200.101	(1.139.504)	(1.028.089)	-	(1.028.089)
<b>Ganancia (pérdida) neta</b>	<b>582.918</b>	<b>(908.323)</b>	<b>4.156.869</b>	<b>3.831.464</b>	<b>1.107.815</b>	<b>4.939.279</b>

## ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PEREZ - COTAPOS S.A.Y FILIALES

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto por Segmento Diciembre 2011 (no auditado)	Construcción terceros	Construcción Industrial	Inmobiliario	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos por actividades de operación	974.778	(541.752)	7.209.555	7.642.581	910.653	8.553.234
Flujos de efectivo netos por actividades de inversión	(475.556)	(17.950)	(6.728.640)	(7.222.146)	4.768.946	(2.453.200)
Flujos de efectivo netos por actividades de financiación	75.524	443.895	5.785.994	6.305.413	(5.680.692)	624.721

El segmento de construcción terceros presentó una utilidad neta de MM\$1.617.- producto principalmente de los resultados obtenidos en inversiones registradas mediante el método de la participación.

El segmento construcción industrial presenta una pérdida neta de (MM\$925.-) producto de que tal segmento se encuentra en proceso de crecimiento cuya consolidación se ha retardado.

El segmento inmobiliario presenta una utilidad neta por MM\$3.888.- debido a una mejora sustancial en su resultado operacional.

### 7.- 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.
- Operar con operadores autorizados.
- Todas las operaciones de los negocios se efectúan dentro de los límites aprobados por la administración y el 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.

#### 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 25 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 mercado

##### - 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 gran 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.

El riesgo de la eventual variación de los costos en materias primas también 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.

**- Riesgo cambiario**

Tal como se expone en los estados financieros el riesgo asumido por la sociedad y sus filiales está acotado producto del mínimo nivel de operaciones en moneda extranjera, básicamente compras de materias primas específicas de algunas obras, consecuente con lo enunciado podemos recalcar que la exposición de la sociedad al riesgo cambiario asciende a un 1,1% porcentaje resultante de dividir las obligaciones en dólares para la importación de insumos por el costo de venta. Como podemos observar la exposición al riesgo cambiario es muy bajo.

**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 prestablecidos 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 venta de activos 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, que sus giros están de acuerdo al avance de la obra y son giros en un plazo con vencimiento máximo de 12 meses, aun cuando el crédito de construcción sea a 36 meses y la institución financiera esté obligada a su renovación conforme al plazo de dicho crédito.

Por otro lado, la sociedad para sus proyectos en las 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 efectúa 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.



## Declaración de Responsabilidad

El Presidente, los Directores y el Gerente General de la empresa Moller y Pérez Cotapos, a continuación individualizados, se declaran responsables respecto de la veracidad de toda la información incorporada en la presente Memoria Anual, a la que ellos mismos suscriben:

Ramon Yávar Bascuñán  
Presidente  
6.758.105-9

Enrique Bascur Middleton  
Director  
6.953.593-3

Armando Borda Teme  
Director  
22.781.409-8

Cristián Celis Morgan  
Director  
9.499.241-9

Arturo Concha Ureta  
Director  
5.922.845-5

Fernando Frías Larraín  
Director  
7.337.983-0

Pedro Widoycovich Grozdanovich  
Director  
3.748.734-1

Robert Sommerhoff Hyde  
Gerente General  
7.456.061-K

