

**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS  
DE EMPRESA CONSTRUCTORA MOLLER Y PÉREZ COTAPOS S.A.**

Al inicio de la sesión el Presidente del Directorio da instrucciones de como pueden participar los accionistas acreditados y calificados. La Junta es del siguiente tenor:

En Santiago de Chile siendo las 10:01 del día miércoles 29 de abril del año 2020 en las Oficinas Centrales de la Sociedad Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A., ubicadas en Avenida Los Leones 957 Providencia se da inicio a la Junta Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2019.

Conforme se me informa, ha concluido el proceso de calificación de poderes, asistiendo un total de 203.480.463 acciones, que representan un porcentaje igual a 98,35%. El total de las acciones de la Compañía asciende a 206.884.211 acciones, de una sola serie, totalmente suscritas y pagadas. Consecuentemente, se da por abierta la Sesión.

Se deja constancia que todos los poderes fueron previamente calificados y aprobados sin observaciones.

**FORMALIDADES DE LA CITACIÓN:**

La Junta fue citada en el directorio celebrado el miércoles 18 de marzo pasado, habiéndose publicado en el Diario Oficial los días 13, 14 y 15 de abril de 2020. Además se remitió a los señores Accionistas una citación por Correo, por lo que se ha dado cumplimiento a las formalidades legales, dándose por constituida la junta. Se informó a la Comisión para el Mercado Financiero con fecha 19 de marzo pasado y toda la información relacionada con balance, estados financieros, memoria, e informes de los auditores externos de la sociedad para el ejercicio comercial del 2019 fue puesta y se encuentra a disposición de los señores accionistas y del público en general en el sitio web [www.moller.cl](http://www.moller.cl).

Antes del análisis de los puntos de la Tabla propongo que el Acta sea firmada por el suscrito, por el Secretario de Actas don Alfonso Salgado Menchaca y por los accionistas Inversiones Auguri Limitada, Inversiones 757 SpA y Moneda S.A. Administradora de Fondos de Inversiones para Pionero Fondo de Inversión. El proceso de firma se hará en parte manualmente y en parte con firma electrónica.

Propongo que la aprobación de las mociones sea por aclamación, entendiéndose ella realizada si no hay oposición de algún participante. Para rechazar u observar se debe utilizar el símbolo mano que tiene la aplicación en pantalla, lo que les permite expresarse con voz. Transcurridos 5 segundos en que no se haya recibido ninguna muestra de opinar, observar

o rechazar, se dan por aprobadas las mociones.

**Aprobado.**

**Gracias**

La Junta tiene por objeto que los accionistas se pronuncien sobre las siguientes materias:

1. El examen de la situación de la sociedad, de la Memoria, del Balance, de los Estados Financieros y del informe de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2019.
2. La distribución de utilidades o de las pérdidas del ejercicio 2019 y el reparto de dividendos, si procediere.
3. Aprobación de la Política de Dividendos de la Sociedad.
4. Dar cuenta de Operaciones con partes Relacionadas, si existieran.
5. Fijar la cuantía de la remuneración del Directorio de la Sociedad.
6. Designación de Auditores Externos de la sociedad.
7. Elección de los Directores de la Sociedad.
8. Fijación de la remuneración del Comité de Directores a que se refiere el art. 50 bis de la Ley 18.046 y determinación del presupuesto de gastos del Comité para el año 2020.
9. Otras materias de interés social.

**Leer discurso**

Estimados accionistas:

Tengo el deber de referirme a los Estados Financieros que estamos aprobando, pero evidentemente el interés de los accionistas es entender como estamos afrontando las contingencias que afectan sensiblemente el desarrollo de los negocios, por lo que también me referiré a ello. Para cumplir la obligación hago un resumen del año 2019, adelantando que tuvimos avances significativos y resultados positivos en todas las líneas de negocio en las que participamos. Si bien las cifras finales muestran cierto aumento en el gasto y disminución de utilidades, ello obedecía al ciclo inmobiliario, donde preparábamos el 2020, donde se reciben 17 obras e inician escrituración un número récord de proyectos.

Así, los gastos de administración aumentaron 1.267 millones de pesos a igual período del año anterior, debido principalmente al aumento del rubro remuneraciones y publicidad, debido al incremento del volumen de proyectos gestionados en el periodo, que alcanza un total de 39, tanto inmobiliarios como construcción a terceros. En la misma línea, los resultados obtenidos por Moller & Pérez-Cotapos durante el ejercicio pasado fueron de 8.923 millones, cifra inferior en 20% a igual periodo del año 2018, lo que fue consecuencia de una dilación en el inicio de escrituración de proyectos terminados, afectado por la crisis social que se inició en octubre pasado.

## Resultados Financieros.

En los resultados financieros los ingresos disminuyeron un 6% respecto a diciembre de 2018, alcanzando 156.222 millones de pesos. La Ganancia Bruta también tuvo una variación negativa del 6%, la que sumó 26.537 millones de pesos en el año, producto del ajuste de consolidación de las utilidades no realizados de los proyectos inmobiliarios, que a diciembre de 2019 están en plena etapa de construcción. Dicha utilidad será reflejada cuando se materialice la escrituración de estos proyectos. En consecuencia, el resultado operacional para este ejercicio ascendió a 9.903 millones de pesos, cifra inferior en 2.979 millones respecto al año anterior.

La Participación en las Ganancias de Asociadas y Negocios Conjuntos tuvo una variación negativa de 38 millones de pesos, por la escrituración de los proyectos inmobiliarios en control conjunto de 2.991 millones versus 3.748 millones del año anterior. La Ganancia antes de Impuesto fue de 11.164 millones de pesos, un 22% inferior respecto a 2018. La Ganancia neta de la Empresa, fue de 8.923 millones de pesos, 2.279 millones menos que lo obtenido en 2018.

A continuación me referiré a cada una de las áreas de negocios:

En el área Inmobiliaria de segmento medio alto, durante el ejercicio de 2019, se suscribieron promesas de 239 viviendas por un monto total de 2 millones 717 mil UF.

La Empresa durante el 2019 contó con 25 proyectos inmobiliarios, de los cuales 14 están hoy en construcción y 11 terminados en proceso de escrituración. De los 14 en construcción 11 son proyectos de edificación en altura y 3 de edificación en extensión, totalizando 12 millones de UF como potencial de ventas. Cabe destacar, la expansión del segmento medio alto a regiones, con el desarrollo del proyecto Obispo Salas ubicado en la ciudad de Concepción.

Adicionalmente, el Stock de terrenos para proyectos del segmento medio-alto cuenta con 44.700 metros cuadrados, los que servirán de base para el desarrollo futuro de la compañía.

Los ingresos del área Inmobiliaria segmento medio alto, propios más en control conjunto, alcanzaron 59.623 millones de pesos con un margen bruto de 22%.

En el Área de Viviendas Económicas se suscribieron promesas de 403 viviendas por un monto total de 1 millón 159 mil UF. Contamos con 19 proyectos, de los cuales 6 están en construcción y 13 terminados y en proceso de escrituración. El stock de terrenos equivale a 36 hectáreas, 34 hectáreas en proyectos de extensión y 16.100 metros cuadrados en edificación en altura, destacándose los proyectos que se inician en regiones que es uno de los objetivos de esta área.

Un acontecimiento importante para esta área es el ingreso al segmento de construcción en

altura, con dos proyectos en la comuna de La Florida: Edificio Rojas Magallanes con un terreno de 6 mil m2 y Edificio Walker Martínez de 3 mil m2.

Los ingresos de Viviendas Económicas para el año 2019, propios más en control conjunto, alcanzó 25.623 millones de pesos un 40% superior al año 2018.

Obras a Terceros.

Nuestra empresa es líder del mercado en construcción de hospitales y clínicas. Al 31 de diciembre pasado construíamos 5 obras hospitalarias: Hospital de Angol (62.000 m2), Hospital Padre Las Casas (34.000 m2). Hospital de San Antonio (63.000 m2), Hospital Higueras de Talcahuano (62.000 m2) y el Centro de Diagnóstico Terapéutico del Hospital de La Serena (40.000 m2). Los dos primeros se encuentran hoy terminados e iniciando su uso por parte del mandante.

Los ingresos en esta área aumentaron en 2019 a 85 mil 674 millones de pesos, un 5% mayor que 2018, explicado principalmente por el avance asociado a la construcción de las 5 obras hospitalarias.

He sintetizado lo principal del año 2019 y paso ahora a referirme a las contingencias que nos afectan, informándoles a ustedes que hemos debido realizar drásticas reducciones de gastos, lo que ha implicado disminuir nuestra planilla de trabajadores, medidas que se han adoptado luego de un riguroso análisis y con mucha preocupación y dolor por las personas que han debido abandonar la Compañía. Se han reducido un conjunto importante de gastos que no reditúan en el actual escenario, deteniéndose la iniciación de obras o etapas inmobiliarias, pese a contarse con los Permisos respectivos, a objeto de no aumentar el stock de unidades disponibles, dada la real moderación de la demanda. La propuesta de la mesa es también rebajar a la mitad las dietas de los Directores y repartir como dividendo el mínimo obligatorio.

Nos hemos preocupado de disponer de un Flujo de Efectivo o Caja que nos permita pasar, de la mejor forma posible el período en que los ingresos por obras inmobiliarias han mermado, y se espera se mantengan deprimidos por un tiempo, pero deben volver a una relativa normalidad en un mediano plazo, para no afectar más el desarrollo de la Empresa. Nuestra política comercial, que tantos frutos nos dio en el pasado, se ha flexibilizado, pero no hemos incurrido en “ofertones” o guerras de precios que traen negativas consecuencias, ya que mantenemos nuestro convencimiento de que existe una carencia importante de viviendas en Chile, por lo que la demanda se recuperará.

Las funcionalidades de nuestra página web se han adecuado a la situación, facilitando que los interesados puedan conocer, en detalle, los productos que ofrecemos y permitir la reserva y posterior promesa evitando la asistencia directa a los proyectos, privilegiándose la atención remota en todas sus formas.



Donde no se han escatimado recursos es en el ámbito de la seguridad de los trabajadores, privilegiándose la salud como principal ordenador. Cada obra dispone de espacios por trabajador, elementos de aseo, protocolos de seguridad y atenta preocupación y vigilancia de los profesionales para que se cumplan todas las normas y recomendaciones de los referentes de salud en el país, por lo que las obras han funcionado en la medida de lo posible y en abierto diálogo con los trabajadores y autoridades.

Sería largo enumerar las medidas que se han dispuesto para superar las contingencias, pero quiero que tengan la certeza que tanto el Directorio como la Administración de la Sociedad han estado atentos a superar las inesperadas situaciones que han surgido en el último semestre.

Pero la preocupación del Directorio y la Administración de la Sociedad no se ha circunscrito a evitar los perjuicios que implica la pandemia, sino que, atentos a las nuevas posibilidades que determina la contingencia participaremos fuertemente en dos áreas, en las que tenemos vasta experiencia. Me refiero a Construcción a Terceros y Viviendas Económicas. Respecto a la primera de ellas, Construcción a Terceros, el MINSAL, por intermedio del MOP, ha presentado un atractivo volumen de obras hospitalarias que se licitan en el corto y mediano plazo, las que se hacen en “paquetes”, esto es un conjunto de hospitales en distintas ciudades, y bajo modalidad de Concesión, en los que participaremos y estimo contrataremos obras, dadas nuestras particulares habilidades y experiencia en la materia.

En lo que dice relación con viviendas económicas, el Gobierno también ha anunciado ampliar el volumen de unidades que se ejecutarán, mediante programas creados al efecto, área donde Moller ya ha participado y posee capacidad mediante su filial Convét.

Muchas gracias.

A continuación, paso a leer la carta de los Auditores Externos referida al Balance y Estados Financieros del año 2019, que es del siguiente tenor:

Informe de los Auditores Independientes

### ***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 filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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. 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 a las circunstancias, pero no con 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, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Empresa Constructora Moller y Pérez-Cotapos S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

**La Junta da por aprobado el Balance, los Estados Financieros y la Memoria del año 2019.  
Gracias**



El segundo punto de la tabla se refiere a la distribución de utilidades. En la materia, la propuesta del Directorio, que está contenida en el ACUERDO 18 – 2020 es pagar un Dividendo Definitivo de \$14,12222 por acción con cargo a utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cifra corresponde al 30% de las utilidades líquidas del año 2019. En el evento de aprobarse esta proposición el pago se efectuaría a contar del día jueves 28 de mayo de 2020, según modalidad de cada accionista.

**Se da por aprobado este dividendo definitivo. Gracias**

A continuación y como próximo punto de la tabla corresponde la aprobación de la Política de Dividendos de la Sociedad.

En esta materia se propone no repartir dividendos provisorios.

**Se da por aprobado. Gracias**

Corresponde revisar el punto número 4 de la tabla, el cual dice relación a operaciones con partes relacionadas. Hago presente que a la fecha la Sociedad posee Comité de Directores nombrado conforme lo señala la ley, por lo que las operaciones relacionadas son revisadas y recomendadas por el Comité y también aprobadas por el Directorio. En el período no hubo operaciones con partes relacionadas.

**Se da por aprobado. Gracias**

Siguiendo con los puntos de tabla, corresponde tratar el Quinto. Me refiero a la cuantía de la remuneración de los Directores, para lo cual propongo reducir en 50% lo aprobado el año anterior, por lo que las dietas serían la suma de UF 30 mensuales por cada Director, sin importar el número de sesiones que se efectúen. El Presidente recibiría el doble de dicha remuneración. Particularmente respecto al Comité de Directores me referiré más adelante.

**Se da por aprobado. Gracias**

Corresponde pasar al siguiente punto de la tabla, designación de Auditores Externos Independientes para que examinen la contabilidad, inventario, balance y Estados Financieros de la sociedad.

A este respecto hay una propuesta del Directorio en orden a mantener a KPMG, propuesta que tiene los siguientes sustentos:

- Si bien se estima prudente y necesario rotar la Auditoría Externa, el cambio de socio que se verificó el año anterior da confianza y es adecuada directiva.
- La seleccionada debe tener experiencia en auditar empresas del giro de Moller, requisito que cumple la propuesta KPMG, que audita Sociedades Anónimas abiertas del área de la Construcción.
- Los honorarios propuestos se ubican en el rango de los más moderados de las ofertas que.

se recibieron, menores que el año anterior.

Tengan presente los accionistas que en esta materia se solicitó cotización y precisión de los alcances de la auditoría a las 4 principales firmas que realizan esta labor en Chile, esto es Ernst & Young, Price Waterhouse, KPMG y Deloitte. En la presentación pueden ver un resumen de las propuestas que nos hicieron llegar las nombradas.

**Se da por aprobado. Gracias**

Ahora, como punto Séptimo, corresponde discernir la composición del Directorio de la Sociedad, habiéndose hecho llegar siete postulaciones para siete cargos, por lo que propongo la elección y designación se haga también por aclamación. La nómina de los candidatos es:

Cristián Varela Eluchans  
Jorge Selume Zaror  
Fernando Frías Larraín  
Alex Harasic Durán  
Este Presidente, Ramón Yávar Bascuñán  
Víctor Manuel Jarpa Riveros y  
Vicente Bertrand Donoso

El Señor Bertrand ha sido presentado como Director Independiente por Pionero Fondo de Inversión representado por Moneda S.A. Administradora de Fondos de Inversión. La postulación del Señor Bertrand dio cumplimiento a los requisitos que establece al artículo 50 bis de la Ley 18.046.

Se deja constancia que los siguientes accionistas, aprobando la propuesta, solicitaron que el acta indique de que sus votos se dirigen al candidato señor Víctor Manuel Jarpa Riveros: Fondo de Inversión Small Cap, Fondos Mutuos Santander, C, A, B y D, Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión, Siglo XXI Fondo de Inversión, Larrain Vial Fondo Mutuo Porfolio Líder, Fondo de Inversión Larrain Vial Chile Equity, Fondo de Inversión LarrainVial Smal Cap, Fondo Mutuo Consorcio Balanceado Crecimiento, Chile Fondo de Inversión Small Cap, BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión y Nevasa S.A. Corredores de Bolsa. También se deja constancia que Larrain Vial S.A. Corredora de Bolsa, aprobando la propuesta y por 2.000.000 de acciones dirige sus votos al Señor Ramón Yávar Bascuñán.

**Se da por aprobado, gracias.**

Tal como mencioné, debemos tomar acuerdo respecto a la remuneración del Comité del Directorio. La propuesta a este respecto es también reducir a la mitad el valor hasta ahora vigente, por lo que se propone la suma mensual de UF 15, sin importar si realizan o no sesiones, correspondiendo al Presidente el doble. Asimismo, se estima necesario dotar de un presupuesto propio al Comité, proponiéndose la suma de UF 500.

Cumplo con dar cuenta que para el resto de los Comités en que participan los Directores, también se reducen a la mitad las dietas.

**Se da por aprobado. Gracias**

Finalmente, conforme al orden de la tabla, ofrezco la palabra a los accionistas asistentes para que traten los temas que estimen pertinentes  
Se pone término a la Sesión.

ALFONSO SALGADO

J. Carlone D

Enrique de la Torre