

DIRECTORIO		DELTA LEASING HABITACIONAL S.A. (Sociedad Anónima Cerrada) Inscripción en Registro de Valores N° 606	
Presidente :	Helmut Siehr Wilckens		
Directores :	Héctor Enriquez Recabarren Rodrigo Pérez de Arce Araya Teresa Lar Eleas Ojeda Chesney Rainer Siehr Reimann		
Gerente General :	Gonzalo Bernaldes Cuevas		
ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008 (Expresado en miles de pesos)			
BALANCES GENERALES			
ACTIVOS	2009 MS	2008 MS	PASIVOS Y PATRIMONIO
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	4.995.433	5.511.378	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES
TOTAL ACTIVOS FIJOS	1.185	2.693	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO
TOTAL OTROS ACTIVOS	395	391.020	TOTAL PATRIMONIO
TOTAL ACTIVOS	4.997.013	5.905.091	TOTAL PASIVOS
ESTADO DE RESULTADOS		ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO	
	2009 MS	2008 MS	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(281.101)	(510.991)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN
RESULTADO FUERA DE EXPOTACIÓN	47.020	(576.276)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(234.081)	(1.087.267)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN
IMPUESTO A LA RENTA	(378.295)	182.743	EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(612.376)	(904.524)	VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS			
<p>Nota 1 – Inscripción en el Registro de Valores Delta Leasing Habitacional S.A., es una Sociedad Anónima Cerrada, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, y se encuentra inscrita bajo el número 606 del Registro de Valores.</p> <p>Nota 2 - Criterios Contables Aplicados a) Período contable Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y 2008. b) Bases de preparación Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y a normas e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros. En caso de discrepancias primarán las normas de la Superintendencia de Valores y Seguros. c) Bases de presentación Los estados financieros y sus respectivas notas al 31 de diciembre de 2008, han sido actualizados extracontablemente en -2,3% para efectos comparativos y se encuentran expresados en moneda al 31 de diciembre de 2009. d) Corrección monetaria En los presentes estados financieros se han aplicado las normas de corrección monetaria vigentes. Asimismo, los saldos de las cuentas de ingresos y gastos fueron ajustados monetariamente para expresarlos a valores de cierre. El detalle de la corrección monetaria se demuestra en Nota 16 y su efecto se registra en resultados. Los factores de actualización utilizados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 son 2,3% y 8,9% respectivamente. e) Bases de conversión Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento y moneda extranjera, se presentan valorizados en moneda nacional al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2009 y 2008 de acuerdo a la siguiente paridad: Unidad de Fomento Año 2009 \$ 20.942,88 Año 2008 \$ 21.452,57 Dólar Estadunidense (observado) Año 2009 \$ 507,10 Año 2008 \$ 636,45 f) Estimación deudas incobrables Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se ha constituido provisión por gastos de ejecución, concepto que cubre los costos de juicios, rehabilitación de viviendas, lucro cesante, gastos de relocalización y gastos de cobranza. Se ha estimado que los ítems indicados representan el 5% de los ingresos por arriendo. La provisión de estimación de incobrables se presenta rebajando la partida Deudores por ventas de corto plazo. g) Tratamiento de los contratos de leasing habitacional Los bienes raíces (viviendas) adquiridos por la Sociedad los entrega en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (CLPI). Las viviendas se registran en activos para leasing de corto plazo, de acuerdo a la naturaleza del negocio, la que consiste en comprar y vender periódicamente los bienes raíces y los contratos de leasing habitacional. En tanto los contratos de leasing habitacional se registran en cuentas por cobrar con abono a ingresos diferidos, por el valor total del contrato, la cobranza de las cuotas de arrendamiento rebajan las cuentas por cobrar, tanto los ingresos se reconocen sobre base devengada rebajando los ingresos diferidos, para efectos de presentación, las partidas Cuentas por cobrar e Ingresos diferidos se presentan netas, en el rubro Otros activos circulantes menos estimaciones de incobrables. Acontar de marzo de 2004, se inició el registro de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo a las modificaciones señaladas en el DL 120, es decir se registran los subsidios habitacionales al inicio del contrato de arrendamiento, procediéndose a reflejar una cuenta por cobrar con abono a ingresos anticipados,ambos ítems son presentados como activos y pasivos en forma separada. Una vez recibidos los bonos de subsidios serán registrados en el rubro Valores negociables con abono a la cuenta por cobrar correspondiente. h) Valorización de Bono Subordinados Los Bonos Subordinados derivados de la emisión de títulos securitizados BTRAI-5, se encuentran valorizados en \$1 al 31 de diciembre de 2009. El criterio de valorización indicado se implementa a contar del 30 de junio de 2006, a objeto de profundizar el criterio conservador iniciado en el año 2005, donde se suspende el reconocimiento de intereses derivados de los bonos subordinados, y los nuevos antecedentes asociados a los bonos subordinados, tales como a) menor clasificación asignados a los Bonos BTRAI-5, de "AA" a "A", b) opinión de agente financiero que señala la escasa o nula valorización que alcanzan los bonos subordinados y c) ausencia de transacciones en mercado financiero. i) Activos fijos Los bienes del activo fijo se presentan a sus valores de costo de adquisición, corregidos monetariamente, y no considera retasaciones derivadas de normativa aplicada por la Superintendencia de Valores y Seguros. j) Depreciación del activo fijo Las depreciaciones han sido determinadas a base del método lineal de acuerdo a su vida útil remanente. k) Impuesto a la renta y diferidos La Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta por presentar renta líquida imponible negativa. A contar del 1 de enero de 2000 los impuestos diferidos se registran, de acuerdo a lo señalado en la Circular Nro. 1466 del 27 de enero de 2000 de la Superintendencia de Valores y Seguros, determinados sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria de activos y pasivos y su base contable, conforme a los Boletines Técnicos Nos. 60, 68 y 71 del Colegio de Contadores de Chile A.G. l) Ingresos de explotación Los ingresos de explotación corresponden a los arriendos devengados, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arriendo con promesa de compraventa. Adicionalmente se reconoce como ingresos de explotación el producto de la venta de cartera realizada directamente a terceros. m) Software computacional Los principales softwares utilizados por la Sociedad, se encuentran arrendados y sus costos son cargados mensualmente a resultados. n) Estado de flujos de efectivo Se han considerado como efectivo equivalente, inversiones de corto plazo de rápida conversión en monto de efectivo conocido, dentro de un plazo no superior de 90 días y por los cuales no existe riesgo de pérdida de valor derivado de dicha conversión. El concepto de operación empleado en la clasificación del flujo de efectivo, es el descrito por el Boletín Técnico Nro. 50 del Colegio de Contadores de Chile A.G., y la Circular Nro. 1.312 de la Superintendencia de Valores y Seguros. o) La sociedad no ha podido cancelar dos cuotas vencidas de los créditos contraídos con la Corporación de Fomento a la Producción y la Corporación Interamericana de Desarrollo, lo cual ha producido la aceleración del saldo total de la deuda con CFI, y la petición de quiebra por parte de la CORFO, cuyo proceso fue posteriormente suspendido, para dar lugar a una negociación de un convenio judicial que provea una fórmula de pago para los acreedores preferentes y valistas. Aparte de haberse optado por reflejar la totalidad de la deuda como de corto plazo, lo anterior no implica realizar cambios de criterios contables al 31 de diciembre de 2009, hasta que se apruebe dicho Convenio Judicial, atendiendo a que la venta o dación en pago cancelará los pasivos asociados al Convenio. </p>		<p>Nota 3 - Cambios Contables Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no presenta cambios contables en relación con el período anterior.</p> <p>Nota explicativa De acuerdo a la Norma de Caracter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, se presenta la publicación resumida de los Estados Financieros de Delta Leasing Habitacional S.A. Notas Explicativas e Informe de auditores independientes. Los Estados Financieros completos con sus respectivas notas explicativas e informe emitidos por los auditores independientes Surlatina Auditores Ltda.- Grand Thornton, con fecha 22 de febrero de 2010, se encuentran a disposición del público en disposición del público en las oficinas de la Sociedad (General Holley N° 2363, oficina 603 torre A Providencia) y de la Superintendencia de Valores y Seguros.</p> <p style="text-align: center;">INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES</p> <p>A los señores Directores y Accionistas de: Delta Leasing Habitacional S.A.</p> <p>1. Hemos efectuado auditorías a los balances generales de Delta Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y a los correspondientes estados de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes Notas), es responsabilidad de la Administración de Delta Leasing Habitacional S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos. El análisis razonado y los hechos relevantes adjuntos no forman parte integrante de estos estados financieros; por tanto, este informe no se extiende a los mismos.</p> <p>2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 de que los estados financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los importes y las informaciones reveladas en los estados financieros. Una auditoría comprende, también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de Delta Leasing Habitacional S.A., así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.</p> <p>3. Como se explica en Nota N° 20, la Sociedad suspendió la generación de nuevos contratos a contar del mes de noviembre de 2008, manteniendo la administración de la cartera propia. Ante las dificultades que tenían para el servicio de la deuda, el 15 de mayo de 2009 se presentó a la Corte de Apelaciones un escrito para la designación de un Tribunal Arbitral Unipersonal que conocería de un convenio de pago con sus acreedores. Con fecha 29 de mayo la Sociedad fue notificada de una solicitud de quiebra presentada por su acreedora la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo). El 2 de junio de 2009 se acuerda con Corfo y se presenta al tribunal un escrito de suspensión de la tramitación de quiebra por 30 días y del Convenio Judicial, la cual posteriormente fue renovada por otros 30 días. Esta suspensión se solicitó para buscar un arreglo entre las partes y los demás acreedores que son: la Corporación Interamericana de Inversiones y el Banco del Desarrollo. La imposibilidad de liquidar activos u obtener financiamiento impidió el servicio normal de la deuda con la Corporación Interamericana de Inversiones, la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo) y con el Banco Del Desarrollo, en las cuotas cuyos vencimientos estaban previstos para fines del 2008, situación que se mantiene hasta la fecha.</p> <p>4. Como se menciona en los Hechos Relevantes, con fecha 15 de diciembre de 2009 fue presentada una proposición de convenio judicial preventivo, destinado a solucionar las obligaciones existentes entre Delta Leasing habitacional S.A. y sus acreedores, de la cual a la fecha no conocemos el resultado.</p> <p>5. La Sociedad al 31 de diciembre de 2009 y 2008, presenta resultado operacional negativo por un monto ascendente a M\$ (281.101) y M\$ (510.991) respectivamente. Su patrimonio ha descendido significativamente desde M\$ 1.213.578 al 31 de diciembre de 2007, M\$ 309.055 al 31 de diciembre de 2008 hasta llegar a un patrimonio negativo de M\$ (303.321) 31 de diciembre de 2009. La Sociedad presenta, además, al 31 de diciembre de 2009, capital de trabajo negativo ascendente a M\$ (304.901) (2008: positivo M\$ 1. 917.050).</p> <p>6. A la fecha de nuestro informe no se ha recibido respuesta del Banco Estado, Banco de Chile, Banco del Desarrollo, Bank Boston, de los abogados de la Sociedad, ni de sus principales acreedores (Corfo, Corporación Interamericana de Inversiones y el Banco del Desarrollo y Siehr y Cia Ltda).</p> <p>7. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad presenta su deuda con los intereses devengados a la fecha de cierre, pero sin considerar multas ni intereses por no pago de las deudas.</p> <p>8. Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad ha utilizado los principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha, para la realización y presentación de sus estados financieros.</p> <p>9. Como se desprende de la lectura de los estados financieros, debido a la contracción del mercado en que opera la Sociedad, la misma enfrenta una situación de pérdida operacional y de déficit patrimonial y de capital de trabajo. La continuidad de las operaciones de la Sociedad dependerá de un cambio de circunstancias que revierta tales situaciones.</p> <p>10. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieran haber sido necesarios, en relación con las materias señaladas en los párrafos anteriores, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Delta Leasing Habitacional S.A. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y normas e instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.</p>	
Ricardo Sanchez Ruiz Socio		Santiago, Chile 22 de febrero de 2010	