DIRECTORIO

Presidente : Helmut Stehr Wilckens
Vicepresidente : Sergio Almarza Alamos
Directores : Héctor Henríquez Recabarren
Carlos Herl Marinot
Bruno Prato Gardela
Gerente General : Gonzalo Bernales Cuevas

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

(Sociedad Anónima Cerrada)
Inscripción en Registro de Valores N°606

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS
Al 31 de Diciembre de 2006 y 2005
(Expresado en miles de pesos)

BALANCES GENERALES

ACTIVOS	2006 M$	2005 M$
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	6.706.633	8.120.507
TOTAL ACTIVOS FIJOS	11.418	13.320
TOTAL OTROS ACTIVOS	288.619	923.987
TOTAL ACTIVOS	7.006.670	9.057.814

PASIVOS Y PATRIMONIO	2006 M$	2005 M$
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2.769.796	3.403.949
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	2.987.425	3.017.196
TOTAL PATRIMONIO	1.249.449	2.636.669
TOTAL PASIVOS	7.006.670	9.057.814

ESTADO DE RESULTADOS

	2006 M$	2005 M$
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(111.776)	214.569
RESULTADO FUERA DE EXPOTACIÓN	(1.388.367)	(130.571)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(1.500.143)	83.998
IMPUESTO A LA RENTA	112.922	(36.719)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.387.221)	47.279

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO

	2006 M$	2005 M$
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN	(59.178)	447.766
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(27.648)	(625.703)
FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	126.294	(5.837)
EFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTI	(5.785)	(19.360)
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	33.683	(203.134)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1 – Inscripción en el Registro de Valores
La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el número 606 y está bajo fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 2006 y 2005.
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 2005, han sido actualizados extracontablemente en un 2,1% para efectos comparativos y expresarlos en moneda al 31 de diciembre de 2006.
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.
El índice de corrección monetaria aplicado en el ejercicio 2006 fue 2,1% y 3,6% en 2005.
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 2006 y 2005 de acuerdo a la siguiente paridad:

Moneda	2006 $	2005 $
Unidad de Fomento	18.336,38	17.984,81
Dólar Estadounidense (observado)	532,39	512,50

f) Estimación deudores incobrables
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, se han constituído provisión por gastos de ejecución, concepto que cubre los costos de juicios, rehabilitación de viviendas, lucro cesante, gastos de recolocación y gastos de cobranza. Se ha estimado que los items 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 que la Sociedad adquiere junto a los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que suscribe, 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, en 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 y menos estimaciones de incobrables.
A contar de marzo de 2004, se inició el registro de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo a las modificaciones señaladas en 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 items 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) Bonos producto de securitización
La Sociedad mantiene en cartera títulos de deuda subordinados derivados de la emisión de títulos securitizados BTRA1-5, los cuales aún no presentan grado de inversión y que han sido reflejados contablemente bajo criterios conservadores adoptados por la administración, ver Nota N° 3.
Los bonos principales de dicha emisión, de clasificación A, se vendieron integramente al momento de la colocación inicial de los bonos.
i) Activos fijos
Los bienes del activo fijo se presentan a su costo de adquisición, corregido monetariamente, y no consideran 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) Seguros de cambio
Al cierre del ejercicio 2005, existen contratos de seguros de cambio suscritos por la Sociedad, destinados a cubrir la variación de aquella porción de parte de la deuda que está expresada en dólares estadounidenses.
El efecto neto del seguro de cambio se reconoce en resultados, mediante la valorización de los activos y pasivos asociados al contrato, hasta por el monto del pasivo cubierto en moneda extranjera.
l) Impuesto renta y diferidos
La Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta por presentar una renta líquida imponible negativa.
A contar del 1 de enero de 2000 los impuestos diferidos se registran de acuerdo a lo señalado en el Circular N° 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 60, 68 y 71 del Colegio de Contadores de Chile A.G.
m) 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 reconocen como ingresos de explotación el producto de la venta de cartera realizada directamente a terceros.
n) Software computacional
Los principales softwares utilizados por la Sociedad, se encuentran arrendados y sus costos son cargados mensualmente a resultados.
o) 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 a 90 días y por los cuales no exista riesgo de pérdida de valor derivado de dicha inversión.
El concepto de operación empleado en la clasificación del flujo de efectivo, es el descrito por Boletín Técnico N° 50 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y la Circular N° 1312 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nota 3 - Cambios Contables
A contar de los estados financieros del 30 de junio de 2006, la Administración procedió a castigar los Bonos subordinados Serie B, colateral de la emisión BTRA1-5. Lo anterior a objeto de profundizar el criterio conservador iniciado en le año 2005, donde se suspendió el reconocimiento de intereses derivados de los bonos subordinados, y los nuevos antecedentes asociados a los bonos subordinados, tales como; a) menor clasificación asignado a los Bonos BTRA1-5, 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.
Nota explicativa
De acuerdo a la Norma de Carcter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, y en consideración a que los auditores externos Surlatina Auditores Ltda.- Grant Thornton han emitido su informe sin salvedades sobre los estado financieros de Delta Leasing Habitacional S.A. y sus correspondientes notas explicativas, se presentan los estado financieros resumidos.
Los estados financieros completos con sus respectivas notas explicativas e informe sin salvedades emitidos por los auditores independientes Surlatina Auditores Ltda.- Grant Thornton , con fecha 23 de febrero de 2007, se encuentran a disposición del público en las oficinas de la Sociedad (Enrique Mac Iver N°440 oficina 802 piso 8 - Santiago) y de la Superintendencia de Valores y Seguros.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de Delta Leasing Habitacional S.A.

Hemos efectuado una auditoría al balance general de Delta Leasing Habitacional S.A. al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados y de flujos 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 expresar una opinión sobre estos estados financieros, con base a las auditorías que efectuamos.
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 también comprende una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
En nuestra opinión, 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 2006 y 2005 y 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.
Como se señala en Nota 3 a los estados financieros, la Sociedad procedió a efectuar un castigo de los Bonos Subordinados Serie B.
Las notas que se adjuntan al presente informe corresponden a una versión resumida de aquellas incluidas en los estados financieros oficiales de la Sociedad, sobre los cuales hemos emitido nuestro dictamen con esta misma fecha, y que incluyen información adicional requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros, que no resulta imprescindible para una adecuada interpretación de los mismos.

Jaime Goñi Garrido
Socio

Santiago, Chile
23 de febrero de 2006