

DIRECTORIO		DELTA LEASING HABITACIONAL S.A. (Sociedad Anónima Cerrada) Inscrita en Registro Especial Entidad Informante	
Presidente	: Helmut Siehr Wilckens		
Directores	: Héctor Enriquez Recabarren Rodrigo Pérez de Arce Araya Teresa Lar Elens Opina Chesney Rainer Siehr Reimann		
Gerente General	: Gonzalo Bernaldes Cuevas		
ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS Al 31 de Diciembre de 2010 y 2009 (Expresado en miles de pesos)			
BALANCES GENERALES			
ACTIVOS	2010 MS	2009 MS	PASIVOS Y PATRIMONIO
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	5.145.977	5.120.319	TOTAL PASIVOS CIRCULANTES
TOTAL ACTIVOS FIJOS	306	1.215	TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO
TOTAL OTROS ACTIVOS	395	405	TOTAL PATRIMONIO
TOTAL ACTIVOS	5.146.678	5.121.939	TOTAL PASIVOS
ESTADO DE RESULTADOS		ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO	
	2010 MS	2009 MS	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	64.956	(288.128)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN
RESULTADO FUERA DE EXPOTACIÓN	116.279	48.195	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	181.235	(239.933)	FLUJO NETO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN
IMPUESTO A LA RENTA	0	(387.752)	EFFECTO DE LA INFLACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE
UTILIDAD DEL EJERCICIO	181.235	(627.685)	VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS			
<p>Nota 1 - Inscripción en el Registro de Valores La sociedad se encuentra dentro del Registro Especial de Entidades Informantes, de acuerdo a la Norma de Carácter General Nro 284. No obstante lo anterior y en consideración a las exigencias de patrimonio y endeudamiento, la sociedad se le aplican los requerimientos de información establecidos en las Secciones I y II de las Normas de Carácter General Nro 30 y sus modificaciones.</p> <p>Nota 2 - Criterios Contables Aplicados a) Período contable Los estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010 y 2009. 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 2010 y 2009 son 2,5% y -2,3% respectivamente. 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. 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 2010 y 2009 de acuerdo a la siguiente paridad: Unidad de Fomento Año 2010 \$ 21.455,55 Año 2009 \$ 20.942,88 Dólar Estadunidense (observado) Año 2010 \$ 468,01 Año 2009 \$ 507,10 f) Estimación deudas incobrables Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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 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 (viviendas) adquiridos por la Sociedad los entrega en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (CLH). 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 rebaja 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 cobro 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) 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 2010. 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 suspendió 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 retenciones 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. 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. B) 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 CH; y la petición de quiebra por parte de la CORFO, cuyo proceso fué 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 2010. o) La Sociedad se encuentra regulada por un Convenio Judicial Preventivo, donde se establecen los montos y forma de pagos de los créditos, contablemente se registran los valores establecidos en dicho convenio.</p>		<p>Nota 3 - Cambios Contables Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no presenta cambios contables en relación con el período anterior.</p> <p>Nota explicativa De acuerdo a la Norma de Carácter 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 25 de febrero de 2011, 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 2010 y 2009 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 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 concertara 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, el cual fue aprobado con fecha 04 de mayo de 2010.</p> <p>5. La Sociedad al 31 de diciembre de 2010 y 2009, presenta resultado operacional por un monto ascendente a MS 64.956 y MS 288.128 negativo. Su patrimonio ha descendido significativamente desde MS 1.243.917 al 31 de diciembre de 2007, MS 316.781 al 31 de diciembre de 2008, MS (310.904) patrimonio negativo al 31 de diciembre de 2009, hasta llegar a un patrimonio negativo de MS (82.169) al 31 de diciembre de 2010. La Sociedad presenta, además, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, capital de trabajo negativo ascendente a MS (82.870) y MS (312.523).</p> <p>6. Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad presenta su deuda con los intereses devengados a la fecha de aprobación del convenio judicial, el cual congela las obligaciones al 30 de noviembre de 2009.</p> <p>7. Al 31 de diciembre de 2010 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>8. Como se desprende de la lectura de los estados financieros, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad, enfrenta una situación de déficit patrimonial y de capital de trabajo negativo.</p> <p>9. 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 2010 y 2009, 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> <p>10. Como se indica en Nota 28, a partir del 1° de enero de 2011 la Sociedad adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de acuerdo con instrucciones de la Superintendencia de Valores y Seguros.</p>	
Jaime Goñi Garrido Socio		Santiago, Chile 25 de febrero de 2011	