



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

**Hoy se resolvió lo siguiente:**

**REF.: APLICA SANCIÓN DE MULTA A KPMG  
AUDITORES CONSULTORES LIMITADA Y  
A SU SOCIO SEÑOR JOAQUÍN LIRA  
HERREROS.**

**SANTIAGO, 22 FEB 2013**

**RES. EXENTA Nº 062**

**VISTOS:** Lo dispuesto en la legislación y normativa vigente en la época de los hechos sancionados, en especial los artículos 3º, 4º y 28 del D.L. Nº 3.538 de 1980; artículo 53 de la ley Nº 18.046; artículos 49, 55 N°s. 1, 2 y 3, y 56 N°s. 1 y 2 del Decreto Supremo Nº 587, de 1982 del Ministerio de Hacienda Reglamento de Sociedades Anónimas; Circular Nº 939 de 1990, Circulares N°s 768 de 1988 y 1501 de 2000, todas de esta Superintendencia; y Secciones 326, 334, 339, 342, 350, 411 y 431 de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas.

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, en uso de sus facultades legales, esta Superintendencia revisó el informe de auditoría externa de los estados financieros de la compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA DE LEASING HABITACIONAL CHILE S.A.** -en adelante LHC, la sociedad o la compañía- al 31 de diciembre de 2008, realizado por KPMG Auditores Consultores Ltda. - en adelante KPMG o la auditora- trabajo del que fue responsable el socio de KPMG, Sr. Joaquín Lira Herreros, teniendo a su cargo equipos multidisciplinarios de trabajo para la prestación de servicios profesionales de auditoría.

2.- Que, en vista de la emisión del informe sin salvedades, con fecha 27 de febrero de 2009, firmado por el Sr. Joaquín Lira Herreros, esta Superintendencia, mediante Oficio Ordinario Nº 13.619 de fecha 26 de junio de 2009, requirió información a KPMG respecto de las siguientes circunstancias:

- a) Razones por las cuales no se objetó la no calificación como “Costos de explotación” de los conceptos relacionados a la generación de contratos de leasing habitacional y su securitización, los cuales se presentaban bajo el concepto de “Gastos de Administración y Ventas”.
- b) Razones por las cuales las operaciones de venta y posterior recompra de instrumentos de Mutuos Hipotecarios y Contratos de Leasing, correspondientes al patrimonio separado de Transa Securitizadora S.A., no fueron consideradas como ventas con compromiso de retrocompra, no registrándose en el pasivo de la compañía auditada.
- c) Razones por las cuales los Contratos de Leasing se contabilizaban considerando el precio de venta de la vivienda y no el precio de adquisición o valor neto en libros.
- d) Fundamentos técnicos del método de valorización de los bonos subordinados registrados en el rubro “Otros Activos Circulantes”, valorizados en su valor nominal más el interés devengado.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1º  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- e) Criterios técnicos utilizados por la sociedad para determinar que la compañía auditada no requería hacer provisiones, considerando la morosidad que presentaban algunos de sus activos.
- f) Razones por las cuales en nota sobre “Contingencias y restricciones” no se informó en detalle el tipo de garantías, como asimismo las restricciones establecidas en la ley y en el contrato con CORFO y su cumplimiento.

3.- Que, con fecha 3 de julio de 2009, KPMG, dando respuesta al Oficio Ordinario señalado en el numeral anterior, confirmó los criterios utilizados por la sociedad.

4.- Que, este Servicio consideró insuficientes los argumentos esgrimidos por KPMG, respecto a la aplicación de ciertos criterios contables, por lo que mediante Oficio Ordinario N° 14.260 de 8 de julio de 2009, solicitó los papeles de trabajo de la auditoría a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008 de LHC.

5.- Que, analizados los antecedentes solicitados esta Superintendencia mediante Oficio Reservado N° 608 de 11 de septiembre de 2012, formuló cargos en contra de la Auditora y su socio responsable, en razón de que, presumiblemente, la auditoría realizada a LHC no habría cumplido con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAs) en razón de las siguientes observaciones:

5.1. En relación al rubro “Valores Negociables”, se constató que el cálculo fue realizado compensando las diferencias positivas y las negativas entre el valor de la garantía y el valor de la deuda más las cuotas morosas. Tal análisis realizado por la auditora no consideró que las pérdidas representadas por las diferencias negativas no debían ser compensadas con las diferencias positivas de las garantías.

Asimismo, se constató que el valor de la garantía utilizada para el cálculo correspondía al “valor total de tasación” obtenido de los informes de tasación, no obstante, por criterio prudencial establecido en Boletín Técnico N°1 del Colegio de Contadores de Chile, el cálculo debió realizarse utilizando el menor de los valores expuestos en dicho informe, lo que correspondía al “valor de liquidación”. Razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 7 de la sección 342 de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas (NAGAs).

Por otra parte, se informó por la Auditora como procedimiento de validación de la Existencia y Derechos de la cuenta, la selección de una muestra de Mutuos Hipotecarios, para lo cual dicha labor se limitó, para efectos de validar las partidas, a revisar órdenes de escrituración de 17 de los 29 Mutuos Hipotecarios seleccionados, mas no los respectivos contratos que contenían tales mutuos. Esto habría infringido lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs.

5.2. En relación al rubro “Deudores por Venta”, en la cuenta “Contratos de Leasing”, se expuso como procedimiento de validación de la existencia, derechos y valuación de dicha cuenta, la selección de Contratos de Leasing en base a muestra de 25 contratos para efectuar su “inspección física”. No obstante, dicha selección no fue realizada en base a un muestreo aleatorio, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 24 de la sección 350 de las NAGAs.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Además, el saldo inicial de la cuenta no presentaba pruebas de auditoría que permitieran obtener una seguridad razonable respecto a la existencia, derechos y valuación, razón por la cual se infringiría lo establecido en el párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs, ya referida.

Asimismo, se observó que la compañía auditada no registraba los Contratos de Leasing según lo dispone el numeral 2 de la Sección III de la Circular N° 939 de esta Superintendencia, la cual señala que las cuentas que registren estos contratos deben clasificarse en el rubro denominado “Contratos de Leasing”, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 326 y el párrafo 2 de la sección 431 de las NAGAs.

Por último, se observó que para evaluar los requerimientos de provisiones de los Contratos de Leasing, los auditores realizaron el cálculo de estimación según los criterios establecidos en el numeral 1.1 de la Sección II de la Circular N° 939 de esta Superintendencia, determinando que el monto calculado era inmaterial. Asimismo se señaló que el valor de la “garantía residual” era superior al valor presente de la deuda, concluyendo que la cuenta no requería provisión. KPMG no solicitó el registro contable de la provisión, aun cuando fue calculada, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 7 de la sección 342 de NAGAs.

5.3. En relación al rubro “*Documentos por Cobrar*”, en la cuenta “*Remesas Pacto*”, no se observaba la existencia de un análisis de riesgos de incobrabilidad y cálculo de provisión por dicho concepto. Asimismo, se pudo constatar que el saldo inicial fue validado con papeles de trabajo del año anterior y ciertos saldos por concepto de reclasificaciones fueron revisados a nivel conceptual, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la Sección 326 y el párrafo 7 de la sección 342 de las NAGAs.

Por otra parte, en el análisis expuesto de las condiciones de venta de los Contratos de Leasing habitacional transferidos a “Administradora de Activos Inmobiliarios S.A.” (AISA) y “Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.” (Leasing Columbus), se verificó que estas transacciones que se registraron contablemente como ventas, dando de baja el activo correspondiente, señalando que no correspondían a operaciones de pacto por no ser títulos de deuda ni valores mobiliarios y que no existe obligación de recomprar los contratos, entre otros argumentos. Este último criterio habría sido ratificado por la Auditora en respuesta al Oficio Ordinario N°13.619, donde se solicitó su opinión sobre las operaciones realizadas con AISA y Leasing Columbus.

Sin embargo, los contratos de las transacciones indicadas contenían cláusulas de retrocompra, por lo que debieron ser contabilizadas como venta con compromiso de retrocompra de acuerdo a la Circular N°768 de esta Superintendencia, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 3 de la Sección 411 de las NAGAs.

Asimismo, se constató que en la prueba de auditoría se utilizaron contratos de promesa de compraventa, no existiendo observaciones respecto a la adecuada presentación y revelación de dichas partidas que, por su naturaleza, debieron ser registradas en cuentas cuyo fin específico fuera registrar estos contratos y cuya clasificación corresponde al rubro “Otros Activos Circulantes” y “Otros” según lo dispuesto en la Circular N°768 de esta Superintendencia, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 326 y el párrafo 6 de la sección 411 de las NAGAs.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

5.4. Respecto a la cuenta "*Cuenta por Cobrar a Empresas Relacionadas*" se presentaban saldos por concepto de "*anticipos de compra de contratos*", no existiendo evidencia de pruebas de auditoría que permitieran obtener una seguridad razonable respecto al saldo registrado, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 9 de la Sección 334 de las NAGAs.

5.5. En relación al rubro "*Existencias*" -en las cuentas "*Propiedades Disponibles*" y "*Reparación Propiedades*"- se expuso como procedimiento de validación de la existencia, derechos y valuación de la cuenta, la selección de una muestra aleatoria de la cual se solicitaron antecedentes, sin embargo, el certificado del Conservador de Bienes Raíces utilizado para validar la existencia de las propiedades registradas, no se encontraba actualizado a una fecha razonablemente cercana a la de cierre de los estados financieros, lo cual no permitía obtener de tales documentos una seguridad razonable de la existencia y derechos de los bienes que registra LHC, razón por la cual no se daría cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs.

Asimismo, se especifica que las propiedades registradas en las cuentas del rubro "*Existencias*" son aquellas mantenidas para la generación de nuevos Contratos de Leasing, por lo que la compañía auditada no cumplía con lo estipulado en el numeral 2 de la Sección III de la Circular N° 939, que indica que las cuentas de estas naturaleza deben ser clasificadas en el rubro "*Activos para Leasing*", razón por la cual no se daría cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2 de la sección 431 de las NAGAs.

Por último, la compañía auditada no daba cumplimiento a las instrucciones establecidas en el numeral 2.2 de la Sección II de la Circular N° 939 de esta Superintendencia, respecto a constituir provisiones por sobrevaloración de bienes para ser entregados en leasing, razón por la cual no se daría cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 7 de la Sección 342 de las NAGAs.

5.6. En relación al rubro "*Otros Activos Circulantes*" en la cuenta "*Bonos Transa*", que registra los bonos subordinados, no se evidenciaba la razonabilidad del cálculo del valor presente de los bonos, desde que los tenedores de estos bonos sólo tienen derecho a percibir el valor residual una vez pagado el bono preferente, razón por la cual no se daría cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la Sección 326 y el párrafo 6 de la Sección 411 de las NAGAs.

5.7. En relación al rubro "*Documentos por Pagar*", en la cuenta "*Documentos con Instrucción Notarial*" que registra los cheques girados y no cobrados, no existirían pruebas de auditoría para los cheques con más de seis meses de antigüedad, lo que impide mitigar el riesgo de que estos documentos pudieran estar asociados a viviendas no inscritas a nombre de la compañía auditada, y que pudo derivar en contingencias relativas al incumplimiento de las disposiciones del artículo 26 de la Ley N°19.281 sobre Leasing Habitacional, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs.

5.8. En relación al rubro "*Ingresos de Explotación*" se expuso los procedimientos realizados para auditar la cuenta "*Utilidad por Endoso de Contratos*", sin incluir los documentos de respaldo a esta Superintendencia, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 339 de las NAGAs.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

También se constataría que, para revisar la cuenta “*Utilidad Inmobiliaria Contratos Leasing*”, se efectuó el recálculo de las transacciones del año 2008, considerando el precio de venta de las viviendas, ciñéndose a lo señalado en la Ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, argumentando que la compañía auditada tiene carácter de distribuidor de viviendas a través de Contratos de Leasing, lo cual habría sido aceptado por KPMG, pese a que la principal actividad de la sociedad es el otorgamiento de financiamiento a través de Contratos de Leasing, por lo que estos contratos debieron ser contabilizados de acuerdo a lo señalado en el Boletín Técnico N°22 del Colegio de Contadores de Chile A.G., es decir, utilizando el valor de adquisición o valor neto en libros, razón por la cual se infringiría lo dispuesto en el párrafo 3 de la Sección 411 de las NAGAs.

5.9. En relación al rubro “*Gastos de Administración y Venta*” no se presentaba un análisis conceptual que permitiera evaluar la razonabilidad y correcta clasificación de las cuentas de resultado de acuerdo a su naturaleza, razón por la cual se infringiría lo dispuesto en el párrafo 1 de la Sección 326 y el párrafo 2 de la Sección 431 de las NAGAs.

5.10. En relación a la evaluación de las Contingencias, se señalaba que determinados activos se encontraban restringidos de acuerdo al contrato firmado el año 2007 de Reconocimiento de Deuda y Reprogramación con la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) e indicó que en la confirmación recibida de los abogados de la compañía auditada se expuso que no mantenían litigios ni demandas pendientes, deudas contingentes, juicios o reclamaciones tributarias. Al respecto, en la nota no fue considerado el hecho que las garantías iniciales variaron, no presentando información actualizada respecto a dichos activos y a la morosidad en la tercera cuota de la deuda reprogramada con CORFO derivada del contrato mencionado anteriormente, razón por la cual se habría infringido lo dispuesto en el párrafo 1 de la Sección 326 de las NAGAs, ya referido.

Tampoco existiría evidencia de la validación del monto de la garantía revelado en los estados financieros a pesar de que la exposición del monto de la garantía es requerida según lo dispuesto en el Boletín Técnico N°6 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

Asimismo, no existirían observaciones sobre el incumplimiento de lo estipulado en la Circular N° 1501 respecto a la revelación en la nota sobre “*Contingencias y Restricciones*”, razón por la cual no se habría dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2 de la Sección 431 de las NAGAs.

6.- Que, con fecha 01 de octubre de 2012, don Joaquín Lira Herreros, por sí y don Cristián Bastián Escobar en representación de KPMG Auditores Consultores Ltda. presentaron sus descargos señalando que:

- La auditoría sobre los estados financieros de LHC al 31 de diciembre de 2008, fue emitida considerando las leyes y regulaciones aplicables, la situación económica y financiera de la sociedad y del grupo al que pertenecía, de la industria de leasing habitacional, el mercado financiero y la información disponible a la fecha, permitiendo la formación de un juicio profesional sobre dichos estados financieros.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- La actividad principal de LHC correspondía a la celebración (como arrendadora u originadora) de contratos de leasing habitacional para la emisión de bonos securitizados. En este contexto la Compañía originaba contratos de leasing habitacional y acto seguido, cedía sus contratos de arrendamiento a Fondos acopiadores quienes, a su vez, los cedían a una empresa securitizadora para el proceso de emisión de bonos.

- En relación a la Circular N° 939 del 16 de abril de 1990, de la Superintendencia de Valores y Seguros, es de la opinión que ésta no debe aplicarse a la actividad desarrollada por LHC al 31 de diciembre de 2008, atendido que aquella se circunscribe a las operaciones desarrolladas por empresas de leasing, entendiendo por estas últimas *“aquellas en las cuales más del 50% de los ingresos provengan de operaciones de leasing financiero”*, por lo que las actividades de LHC no se encontraban dentro de su alcance, pues sus ingresos por operaciones de leasing financiero jamás superaron el 50%. Además, de la lectura del Anexo I de la aludida circular, se advierte que los tipos de bienes a que se refiere difieren de la naturaleza de aquellos bienes propios de un leasing habitacional.

- La actividad de la compañía se encuentra específicamente regulada por la ley N° 19.281, que es de fecha posterior a la mencionada circular. Lo anterior se ve ratificado por la práctica de las compañías de leasing que presentaron FECU durante el período 2008 y en años posteriores, que no aplicaron la referida circular, basándose la presentación de la FECU utilizada por dichas empresas en lo establecido en la Circular N° 1501 de 04 de octubre de 2000 y sus modificaciones posteriores.

- En relación con el potencial deterioro de los activos destaca que: a) la relación garantía/contrato al inicio de la transacción era normalmente de 125% o más, la que durante el ciclo de vida del contrato mantenía una tendencia incremental; b) las características de las operaciones con garantía implican que tras su recuperación fueran nuevamente arrendadas, recuperando los flujos a través de las cuotas de arriendo correspondientes; c) las evaluaciones de riesgo vigentes al cierre de los estados financieros no mostraban cambios relevantes en el nivel y clasificación de riesgo de la sociedad; d) la sociedad se encontraba operando normalmente, encontrándose a la fecha de emisión del informe en proceso de efectuar la colocación del patrimonio separado BTRA 1-9, con dos clasificaciones de riesgo efectuadas en octubre de 2008, con categorías AAA y A- para la serie A, las que eran equivalentes a las categorías de emisiones anteriores, y e) hasta el 31 de diciembre de 2008, LHC había servido normalmente a la deuda con CORFO, con excepción de la cuota con vencimiento 15 de diciembre de 2008, sobre la cual la sociedad pidió prórroga a la espera de la colocación del bono singularizado y que, con fecha 23 de febrero de 2009, la CORFO confirmó la deuda como vigente.

- Por lo anterior, fue posible concluir que no había indicadores objetivos que hicieran suponer potenciales deterioros de activos.

Negociables”:

- Descargos relativos al rubro “Valores

de Provisión por deterioro:

- Respecto al cálculo para determinar la necesidad

- La prueba solo se consideró como prueba global de razonabilidad, para determinar la cobertura de las garantías y las diferencias negativas observadas en el análisis no fueron consideradas para la conclusión del objetivo de auditoría relacionado con una potencial

Av. Libertador Bernardo  
O’Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

provisión por deterioro, atendido que la relación garantía/deuda de mutuos hipotecarios corresponde aproximadamente a un 125%, al igual que en cualquier financiamiento hipotecario para la vivienda para el segmento en el cual opera la compañía, y gran parte de los deudores accedieron a subsidio habitacional, lo que incrementaba la relación garantía/deuda recién indicada.

- La relación garantía/deuda de los mutuos hipotecarios en cartera alcanzaba en promedio el 144% sobre la deuda, por lo que la visión de KPMG no solo se sustenta en esta prueba de carácter global, sino que también en consideración a los resultados obtenidos en otras pruebas de auditoría, que les permitieron concluir que no existían indicios de deterioro y desestimó un ajuste por provisión.

liquidación de las garantías:

- Respecto a la no consideración del valor de

Consideran que dicho valor no es apropiado para la evaluación de riesgo de crédito de estos instrumentos, debido a que frente a un eventual deterioro en la fuente de repago, habitualmente el bien no se liquidaba sino que se arrendaba.

derechos de la cuenta:

- Respecto a la validación de la existencia y

La cartera de mutuos hipotecarios vigente al 31 de diciembre de 2008, estaba compuesta por 126 operaciones, de las cuales 123 provenían de años anteriores (98%), por lo que se sometió a procedimientos de auditoría para verificar su existencia y propiedad al 31 de diciembre de 2007, lo que tomaron como base para la verificación el saldo inicial del período 2008.

- KPMG decidió determinar una muestra sobre el total de la población para lo cual inspeccionó la documentación de las transacciones.

- De las 29 operaciones seleccionadas, hubo 17 casos en los que observaron la orden de escrituración, pues los contratos se encontraban como garantía de deuda en la CORFO.

- Este juicio se ratifica en los resultados obtenidos en el procedimiento de circularización a la CORFO realizado el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2009, en los cuales la CORFO nos confirmó que 13 de los 17 contratos se encontraban en su poder como garantía de deuda.

Venta”:

- Descargos relativos al rubro “Deudores por

- Respecto a la selección de la muestra:

Av. Libertador Bernardo  
O’Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- Para la selección se estratificó la población de contratos entre los existentes al 31 de diciembre de 2007 (107) y los nuevos que se originaron el 2008 (28), sobre los cuales concluimos satisfactoriamente su existencia, derechos y valuación en esa auditoría.

- Sobre 28 contratos de 2008, seleccionaron 25 de ellos (89%) y realizaron pruebas de auditoría.

- Consideran que, de acuerdo a sus técnicas y criterios de muestreo, que el muestreo aleatorio no es eficiente para poblaciones de menos de 200 partidas, por lo que utilizan una técnica de muestreo por partidas específicas.

- Respecto a la no evidencia de pruebas respecto de los contratos de leasing provenientes del año anterior:

- KPMG verificó que todos los saldos iniciales de las partidas de los estados financieros al 01 de enero de 2008, coincidían con los estados financieros auditados del 2007, pero no se dejó evidencia escrita de ese procedimiento en los papeles de trabajo que han sido objeto de revisión por la Superintendencia.

- Respecto a la presentación de los contratos de leasing de acuerdo al numeral 2 de la Sección III de la Circular N° 939 de la Superintendencia:

- La sociedad presentó sus operaciones de leasing en la cuenta "Deudores por Venta" y no en "Deudores por Leasing", debido a que consideró que la aludida circular no era aplicable a la industria de Leasing Habitacional.

- Consideran que de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, la clasificación cuestionada no generó ningún impacto significativo en la presentación de los estados financieros, debido a que se clasificó correctamente en función de la liquidez de la partida.

- Respecto a los procedimientos para evaluar la necesidad de provisiones de los contratos de leasing:

- KPMG desarrolló sus pruebas en forma complementaria e independiente, sólo para efectos de determinar si existían indicios de deterioro que fuesen materiales para los estados financieros.

- Mantiene la posición respecto a la inaplicabilidad de la Circular N° 939 para el cálculo de provisiones relacionadas con el cumplimiento de contratos de leasing habitacional, por la naturaleza del activo en arriendo, porque los bienes inmuebles aumentan su valor con el tiempo y el destinatario de estos contratos es una persona natural, por lo que no es eficiente un análisis de riesgo individual.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl





SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Cobrar” -cuenta “Remesas por Pacto”-:

- Descargos relativos al rubro “Documentos por

- Respecto a la cuenta “Remesas por Pacto”:

- Adicionalmente a la validación de los saldos verificados con el trabajo realizado en la auditoría al 31 de diciembre de 2007, los papeles de trabajo indicaban que dichas remesas fueron verificadas con la documentación sustentatoria correspondiente.

- Respecto a la constitución de provisiones asociadas a dicha cuenta, que representaba cuotas impagas, tenían asociados contratos de mutuo con garantía real de las propiedades, que eran suficientes para la recuperación del activo, sin que fuera necesario efectuar provisiones.

contratos de leasing habitacional:

- Respecto a las condiciones de venta de los

- Las cláusulas señaladas no determinaban la calidad de operaciones con pacto a los contratos involucrados, debido a que el objetivo del negocio era la generación y cesión de contratos por parte de LHC a AISA y Columbus, quienes los acopiaban para que una vez logrado el volumen mínimo securitizable, dichos contratos fueran vendidos a un Patrimonio Separado específico para la emisión de bonos securitizados.

- El sentido de las cláusulas era proteger a las entidades acopiadoras en caso que no se concretara la emisión de los bonos producto de la securitización.

- A mayor abundamiento, la Circular N° 768 señala que una operación de venta con compromiso de retrocompra se realiza con la intención de captar recursos, generándose, en consecuencia, un pasivo.

- Las transacciones aludidas no correspondían a una operación de financiamiento por parte de los fondos mencionados a LHC.

Cobrar a Empresas Relacionadas” que presentan saldos por concepto de “anticipos de compra de contratos”:

- Descargos relativos al rubro “Cuentas por

- La prueba de auditoría aplicada correspondió a la confirmación de saldos, prueba primaria que incluye todos los objetivos de auditoría, menos el de presentación.

- Como resultado de dicha prueba, las respuestas recibidas sin excepciones a dicha fecha, involucraban un monto de M\$ 247.066, equivalente al 97,5% del saldo de la cuenta, por lo que se estimó que el monto remanente sin respuesta era inmaterial, no considerándose la realización de pruebas adicionales de auditoría.

Av. Libertador Bernardo  
O’Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- Descargos relativos al rubro “Existencias”-  
cuenta”, “Propiedades Disponibles” y “Reparación Propiedades”-:

- Respecto a la utilización de certificados del  
Conservador de Bienes Raíces no actualizados para validar la existencia de las propiedades registradas:

- No manifiestan reparo al cargo efectuado, pero agregan que el propósito fundamental de estos activos era la re colocación de los mismos y no su enajenación, lo que, según las pruebas evidenciadas en los papeles de trabajo, indican que esos bienes no fueron enajenados o re colocados al 31 de diciembre de 2008, ya que existían contratos de leasing habitacional por bienes recuperados (no vigentes) y/o contratos de arrendamiento operativo con vencimiento a un año, los cuales fueron revisados.

- Respecto de las eventuales provisiones por  
sobrevaloración de los bienes a ser entregados en leasing:

- Efectuaron un análisis sobre el comportamiento del sector inmobiliario y el impacto sobre el valor de las casas, durante los últimos 5 años al 31 de diciembre de 2008, que concluye, en lo que importa, que el valor difería entre las diversas comunas, sin perjuicio de mostrar un incremento en el precio entre un 2 y 2,5% anual.

- Respecto a la aplicación de la Circular N°  
939 para efectos de la clasificación de los contratos de leasing y activos de leasing:

- Reitera su juicio en cuanto a la inaplicabilidad de esta circular para los negocios de la sociedad.

- Respecto a la cuenta “Reparación Propiedades”:

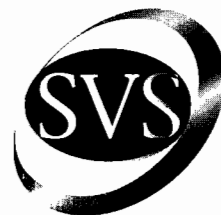
- En la etapa de planificación inicial de la auditoría se definió que aquella cuenta era una partida no significativa y, por lo tanto, no fue seleccionada para efectuar procedimientos de auditoría, por estar bajo sus niveles de materialidad.

- Descargos relativos al rubro “Otros Activos  
Circulantes” -cuenta “Bonos Transa”-:

- Efectivamente la sociedad había valorizado los bonos subordinados al valor nominal más los intereses devengados al cierre del ejercicio, considerando la naturaleza de estos instrumentos en el sentido de la inexistencia de un mercado secundario activo, criterio con el que concuerdan.

- Además, efectuaron el análisis para identificar eventuales deterioros sobre dichos bonos y, dado que eran auditores de las otras empresas del grupo,

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

ejecutaron una evaluación transversal, evaluando el comportamiento de la mora en cada uno de los patrimonios separados, donde observaron que no había aumento, por lo tanto, no había riesgo de liquidez que afectara el cumplimiento en el servicio del pago de los bonos.

- Asimismo, las clasificaciones de riesgo emitidas para cada uno de los patrimonios separados, indicaban que para el período 2008 y anteriores, dichos bonos se mantenían “estables”.

- Descargos relativos al rubro “Documentos por Pagar” -cuenta “Documentos con Instrucción Notarial”- que registra cheques girados y no cobrados, sin prueba de auditoría para los cheques con más de 6 meses de antigüedad:

- Efectivamente existían documentos que presentaban una antigüedad superior a 6 meses, sin embargo, KPMG no consideró hacer mayores pruebas de auditoría a las indicadas en los papeles de trabajo, ya que se enmarcaban dentro de las operaciones normales de la sociedad, según su conocimiento acumulado de la misma.

- Descargos relativos al rubro “Ingresos de Explotación”:

- Respecto a la exposición de procedimientos realizados para auditar la cuenta “Utilidad por Endoso de Contrato”, no incluyéndose tales documentos para la revisión de la Superintendencia:

- Los papeles que dan cuenta del trabajo realizado para la validación de esta cuenta no se encuentran archivados, encontrándose en proceso de búsqueda de los mismos.

- Respecto a que para la revisión de la cuenta “Utilidad Inmobiliaria Contratos Leasing” se efectuó el recálculo de las transacciones del año 2008:

- La actividad principal de la sociedad correspondía a la originación de contratos de leasing habitacional para la emisión de los bonos securitizados, no manteniendo las carteras de leasing emitidos hasta el término de los mismos, por el contrario eran cedidos tempranamente y, en consecuencia, esta sociedad tenía el carácter de distribuidor de viviendas y no de financiamiento a través de operaciones de leasing.

- Descargos relativos al rubro “Gastos de Administración por Venta”:

- En cuanto a la razonabilidad de los rubros indicados, sus papeles de trabajo evidencian la ejecución de procedimientos sustantivos de auditoría, que permitieron concluir satisfactoriamente respecto de los mismos.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- La sociedad ha sido consistente en la aplicación de los criterios de clasificación para ambos rubros. No existiendo impactos a nivel de margen operacional.

Contingencias:

- Descargos relativos a la evaluación de las

- LHC no reveló información relacionada con el no pago de la cuota vencida el 15 de diciembre de 2008, debido a que estimó que existían altas

probabilidades de éxito en el resultado del proceso de renegociación que mantenía a dicha fecha con la CORFO.

- El procedimiento de auditoría de confirmación efectuado a los asesores legales de LHC no reveló ninguna contingencia asociada a este hecho.

- La respuesta que obtuvieron de CORFO el 23 de febrero de 2009, confirmó que el crédito que mantenía con LHC se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2008.

7.- Que, en su escrito de descargos se solicitó la apertura de un término probatorio el cual fue concedido por un plazo de 15 días hábiles en el cual los interesados aportaron las siguientes pruebas:

- Sustento de Opinión de Auditoría de LHC al 31 de diciembre de 2008:
- Minuta sobre el conocimiento del negocio.
- Minuta sobre el sustento de la opinión.
- Carta de Representación de la Gerencia.
- Carta de Confirmación de los Abogados.
- Carta respuesta Confirmación deuda Vigente CORFO.
- Emisión BTRA 1-9: Resumen del Acta del Directorio.
- Emisión BTRA 1-9: Prospecto de la Emisión aprobada por la SVS.
- Emisión BTRA 1-9: Informes de Clasificadores de Riesgo; Fitch Ratings y Humphreys Ltda.
- Análisis de la Situación Financiera de la Sociedad.
- Estados Financieros LHC:
  - Al 31 de diciembre 30 de junio de 2011
  - Memoria año 2010 y 2009

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1º  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- FECU al 31 de diciembre de 2010 y 2009
- Validación Bono Subordinado al 30 de junio de 2009.
  - Papeles de trabajo validación al 30 de noviembre de 2009
  - Papeles de trabajo evaluación flujos futuros Bonos Senior
  - Respuesta de LHC al oficio N° 21129, de 2009
  - Opinión de auditoría a los EEEF al 30 de junio de 2009, Calificada a cliente, por no aceptar éste ajuste propuesto por esta Auditoría
  - Papeles de trabajo por ajuste propuesto en la Auditoría y confirmado por la SVS
- Aplicación Circular N° 939:
  - Papel de trabajo por presentación estados financieros al 31 de diciembre de 2008.
  - Papel de trabajo ingresos por contratos de Leasing Habitacional.
  - Minuta sobre práctica de la industria de Leasing Habitacional.
  - Práctica de la Industria de Leasing Habitacional, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008: de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.; Concreces Leasing S.A.; Delta Habitacional Chile S.A., e Hipotecaria La Construcción Leasing S.A.
- Garantías:
  - Análisis de la Cobertura de la Garantía sobre Mutuos Hipotecarios.
  - Papel de Trabajo, Existencias, sobre el comportamiento del sector inmobiliario.
  - Papel de Trabajo sobre la revisión de la valorización de propiedades en garantía al 31 de diciembre de 2009.
  - Estudio de mercado inmobiliario posterior al 2008 y sus anexos: Informe de Actividad 4° trimestre del 2011 de la Cámara Chilena de la Construcción; y Determinantes del Precio de Viviendas en Chile, emitido por el Banco Central de Chile.
- Bono Subordinado: Análisis de las Clasificaciones de Riesgo y comportamiento de la morosidad:
  - Revisión de Informes de Clasificadores de Riesgo BTRA 1-1 al BTRA 1-8, 2007 y 2008.
  - Papel de Trabajo revisión pago de cuotas bono senior al 31 de diciembre de 2008.
  - Papeles de Trabajo Comportamiento de la Cartera Morosa de Transa 2007 y 2008.
  - Revisión de informes de Clasificadores de Riesgo BTRA 1-1 al B-TRA 1-8, 2008 al 2012.
  - Comportamiento de la Cartera Morosa de Transa 2008-2012
- Estudio del Mercado Inmobiliario preparado por TINSA Chile S.A.:

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

- Informe de Evolución de Precio de Vivienda para las Comunas de La Florida y Maipú.

Informe preparado por don Pedro Mattar Porcile, abogado, profesor de Derecho Económico, Universidad de Chile.

8.- Que mediante presentación de fecha 19 de febrero de 2013, KPMG realiza alegaciones y observó la prueba rendida en el procedimiento de investigación manifestando, en síntesis, que la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas, específicamente en su Título XVI, en su artículo 133 inciso primero establece que, para que las infracciones al Reglamento de Sociedades Anónimas sean sancionadas se requiere que exista una infracción *ocasionando un perjuicio a otro*, es decir, si no existe perjuicio no es sancionable la infracción a la Ley de Sociedades Anónimas ni a su Reglamento.

Sobre el particular, señalan que de la lectura de los cargos no se advierte que las eventuales infracciones supuestamente cometidas por KPMG y su socio, ocasionaran perjuicio a algún tercero, por lo que alegan la absoluta improcedencia de la formulación de cargos formulada.

Adicionalmente, se refiere al procedimiento seguido en contra de la Auditora y el socio, el que, a su juicio, vulneraría todos los principios que rigen los procedimientos administrativos, en especial el principio de celeridad, que fueran recogidos por la ley N° 19.880, de Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, por cuanto desde la solicitud de información realizada por esta Superintendencia mediante los oficios N°s 13.619 y 14.260, precitados en los números 2 y 4 precedentes, se habría iniciado el procedimiento administrativo tendiente a determinar si existió infracción a la normativa aplicable, procedimiento que habría concluido con la formulación de cargos 3 años después, plazo que habría superado el plazo legal para un procedimiento sancionatorio, lo que provocaría el decaimiento del acto administrativo y la clara falta de oportunidad en la formulación de cargos.

Agrega que otras Auditoras habrían procedido de igual forma, esto es, sin sujeción a las disposiciones de la Circular N° 939 y que no conoce de alguna formulación de cargos en particular contra ellas.

Por último, en relación a la prueba rendida, señala que entiende que el informe del auditor es el medio por el cual éste expresa su opinión o se abstiene de opinar, indicando si su auditoría se ha efectuado de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, lo que significa que es el auditor independiente quien debe usar su criterio para determinar cuáles normas o procedimientos de auditoría son necesario de aplicar a efectos de que cuente con una base razonable que fundamente su opinión. No obstante, indica que en parte alguna de los cargos se afirma o queda establecido que el uso o no uso de ciertas Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas o de Circulares de esta Superintendencia omitida por parte del auditor significaría que su opinión a los estados financieros de Leasing Habitacional Chile S.A. hubiera sido distinta.

9.- Que, compete a esta Superintendencia, determinar conforme el mérito de los antecedentes de hecho y de derecho expuestos, si en la especie, se han cometido las infracciones imputadas a KPMG y a su socio Sr. Joaquín Lira Herrerros.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

10.- Que, preliminarmente es necesario referirse a la aplicación de la Circular N° 939 de esta Superintendencia y, por lo tanto, a la procedencia de los cargos formulados a su respecto.

Conforme a los antecedentes adjuntos y en mérito del análisis posterior efectuado por esta Entidad Fiscalizadora, cabe señalar que se acogen los argumentos esgrimidos por KPMG, en el sentido que la aludida Circular N° 939 no debe aplicarse a la actividad desarrollada por LHC al 31 de diciembre de 2008, toda vez que aquélla se circunscribe a las operaciones desarrolladas por empresas de leasing, con características distintas a las del leasing habitacional, no pudiendo desprenderse de la intención del regulador extender su aplicación a las operaciones de estas últimas. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades de este Servicio para regular normativamente esta materia.

Sobre el particular cabe manifestar que a la actividad de la compañía auditada le resulta aplicable lo previsto en la ley N° 19.281, preceptiva especial que es de fecha posterior a la mencionada circular, descartándose los cargos relativos a esta última. A mayor abundamiento, es menester señalar que la naturaleza de los bienes a que alude la circular, difieren de la naturaleza de aquellos propios de un leasing habitacional.

Por último, se hace presente que se descarta el argumento relativo a que la inaplicabilidad de la Circular obedecería a que ésta se circunscribe a las operaciones desarrolladas por Empresas de Leasing, entendiendo por éstas *“aquellas en las cuales más del 50% de los ingresos provengan de operaciones de leasing financiero”*, desde que esta Superintendencia constató, a través de la revisión de los estados financieros, que los ingresos financieros de la sociedad auditada representan más del 50% por dicho concepto.

11.- Ahora bien, respecto a los cargos relativos a la infracción de otras disposiciones, corresponde referirse al cargo imputado a KPMG y al Sr. Lira, bajo el numeral 5.1 de la presente Resolución, en particular, a aquel relativo a la evaluación de la necesidad de registrar una provisión por deterioro para la cartera que componía la cuenta Mutuos Hipotecarios, desde que respecto de esta última se compensaron las diferencias positivas con aquellas negativas, que se presentaron entre el valor de garantía calculado y el valor de la deuda, incumpliendo con esto lo previsto en el párrafo 7 de la sección 342 de las NAGAs, que señala: *“El objetivo del auditor al evaluar las estimaciones es obtener evidencia suficiente y competente para proporcionar una seguridad razonable de que: a) Todas las estimaciones que podrían ser importantes para los estados financieros han sido realizadas; b) Las estimaciones son razonables en las circunstancias, y c) Las estimaciones se presentan de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y están reveladas adecuadamente.”*

Cabe mencionar que en el papel de trabajo de la cuenta “Mutuos Hipotecarios”, en el punto N°6 se señala que: *“Con la finalidad de evaluar potenciales deterioros de estos montos. Se efectuó un análisis de la cartera de tal manera de identificar si la garantía está cubriendo la deuda total, considerando también las cuotas morosas, para lo anterior, se procedió a verificar primeramente el estatus de mora, de tal manera de valorizar los dividendos morosos, luego se realiza el test de garantía para comprobar si la deuda total era mayor o menor a la garantía, revisamos una selección de mutuos hipotecarios la tasación de mutuo y/o el valor del crédito otorgado. Este valor*

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

*que representa la garantía fue disminuido en un promedio de 5% para propósito de la prueba. Como resultado general de la prueba identificamos que la garantía del inmueble excede el valor de la deuda por lo cual no se requiere de provisión.”*

A continuación, se presenta un *“Análisis del comportamiento del sector inmobiliario y el impacto sobre el valor de las casas”*, éste concluye señalando que *“En las evaluaciones aplicamos un criterio conservador, no considerando estos elementos para determinar los valores de mercado de las garantías, sin embargo estimamos que la compañía podría obtener mayores valores si tuviera que liquidar dichas garantías.”* Lo anterior da cuenta que este análisis fue empleado como fuente de información respecto a los potenciales valores de mercado de los inmuebles, no aduciendo ni empleando estos datos en particular para fundamentar la mencionada conclusión.

Lo mencionado anteriormente da cuenta de que el criterio establecido por KPMG para evaluar la necesidad de una provisión por deterioro de los activos que garantizaban los Mutuos Hipotecarios, consistió en el cuestionado cálculo, no existiendo constancia en tal papel de trabajo de otros factores considerados para la conclusión de esta prueba de auditoría. Por lo que de dicho documento no se desprende lo expuesto en sus descargos, en orden a que: *“Esta prueba solo se consideró como una prueba global de razonabilidad, para determinar la cobertura de las garantías y las diferencias negativas observadas en nuestro análisis no fueron consideradas para la conclusión del objetivo de auditoría relacionado con una potencial provisión por deterioro.”*, sino que, por el contrario, se presenta como la base para determinar la necesidad de una provisión por deterioro de los activos.

Es así, que el reproche formulado mediante el Oficio de Cargos, se sostiene en razón de que el cálculo aplicado por la Auditora, para verificar si la garantía era mayor o menor que la deuda total de los Mutuos Hipotecarios, no permitió determinar de manera adecuada si existía la necesidad de una provisión por deterioro de las garantías de los activos registrados en la cuenta “Mutuos Hipotecarios”, no correspondiendo que se compensara aquellos casos en que dicha garantía excedía el monto de la deuda con aquellos en que la garantía no cubría el monto adeudado.

La metodología aplicada por la Auditora para evaluar la necesidad de una provisión no es adecuada, toda vez que no es plausible realizar esta evaluación compensando las diferencias negativas con las positivas, pues, de ese modo, no se considera el riesgo individual de cada partida, ya que se evalúa como un universo. Esto se desprende de lo manifestado en los descargos cuando indica que, “la exposición neta” era cercana a cero, lo que no es razonable atendido que un Mutuo Hipotecario con garantía positiva no compensa a uno que no la tiene, en caso de requerir hacer efectiva esta garantía.

En cuanto al cargo formulado referido a la consideración del valor de total de tasación en el cálculo de provisión, aun cuando por criterio prudencial debió aplicarse el valor de liquidación de dichos activos, la defensa señala que *“En relación con la no consideración del valor de liquidación de las garantías, desde nuestro punto de vista estimamos que dicho valor no es apropiado para la evaluación de riesgo de crédito de estos instrumentos, debido a que frente a un eventual deterioro en la fuente de repago, habitualmente el bien no se liquidaba sino que se arrendaba. En general el mercado inmobiliario utiliza el valor de liquidación cuando quiere hacer una venta rápida de los bienes, lo cual no era el espíritu de las operaciones de la Sociedad”*.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
[www.svs.cl](http://www.svs.cl)





SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Al respecto cabe hacer presente que, en general, en las sociedades de Leasing son los clientes los que indican cuales son los inmuebles que desean adquirir a través de este tipo de financiamiento y no al revés, sí es necesario mencionar, que en el contexto de una auditoría integral, entendida como un proceso iterativo que se realiza a través del tiempo en función de la información que se va acumulando en las revisiones intermedias y final, es que la Auditora tuvo conocimiento de los problemas de liquidez de la sociedad auditada, ya que ésta presentaba dificultades para responder a sus obligaciones de corto plazo. Prueba de ello es la dependencia de la emisión del bono securitizado BTRA 1-9 para pagar la cuota del préstamo CORFO vencida el 15 de diciembre de 2008.

Así las cosas, el juicio profesional empleado por los auditores debió considerar el riesgo de liquidez al momento de analizar la situación de la compañía, y por ende también considerarlo un factor relevante al momento de determinar cómo se realizarían las pruebas de auditoría. Es en virtud de lo anterior que, aun cuando los auditores afirman que el objeto de la compañía no es vender inmuebles, dadas las mencionadas circunstancias, esta situación no era improbable, sino que, por el contrario, estas garantías representaban una fuente de recursos líquidos para la compañía auditada, por lo que utilizar el valor de liquidación de las garantías correspondía efectivamente a un criterio apropiadamente conservador en esta prueba de auditoría.

Por otra parte, respecto al incumplimiento del párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs, se expone como procedimiento de validación de la Existencia y Derechos de la cuenta, la selección de una muestra de Mutuos Hipotecarios, señalando que *“De la muestra seleccionada se verificó la documentación de respaldo de estos mutuos hipotecarios, verificando que: a) La carpeta existiera; b) Existencia de documentación que acredite la propiedad y c) Tasaciones para cotejar la valuación de la garantía existente para el contrato de mutuo hipotecario”*.

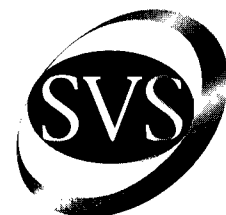
Sin embargo, no se observaron los contratos de 17 de los 29 Mutuos Hipotecarios seleccionados, limitándose a validar las partidas con órdenes de escrituración.

Al respecto, la citada norma señala que: *“Se obtendrá material de prueba suficiente y competente, por medio de la inspección, observación, indagación y confirmación, para lograr una base razonable y así poder expresar una opinión sobre los estados financieros que se examinan.”*.

En los descargos planteados por la Auditora se indica, que no se revisaron los contratos por encontrarse éstos como garantía de deuda en la CORFO, pero que ratifican su juicio en virtud de los resultados obtenidos en el procedimiento de circularización a la CORFO realizado el 30 de junio y el 31 de diciembre de 2009, en que la CORFO confirmó que 13 de los 17 contratos se encontraban en su poder.

Sobre el particular cabe anotar, primero, que las órdenes de escrituración no son documentos legales que permitan cumplir con el objetivo de la prueba y, por lo tanto, resultan insuficientes para mitigar el riesgo de enajenación de tales bienes y, segundo, la confirmación de la CORFO resulta extemporánea al proceso de auditoría que es materia de la presente resolución, por lo que no se puede considerar un argumento que permita eximir a KPMG del cargo en comento.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

12.- Respecto al cargo imputado bajo el numeral 5.2., relativo al incumplimiento del párrafo 24 de la sección 350 de las NAGAs, toda vez que en el rubro “Deudores por Venta”, específicamente en la cuenta “Contratos de Leasing”, se expuso como procedimiento de validación de la Existencia, Derechos y Valuación de la cuenta, la selección de Contratos de Leasing en base al muestreo de 25 contratos con el fin de efectuar su “inspección física”, el cual no fue extraído de manera aleatoria.

Los descargos planteados sostienen que consideran que, de acuerdo a sus técnicas y criterios de muestreo, el muestreo aleatorio no es eficiente para poblaciones de menos de 200 partidas, por lo que utilizan muestreo por partidas específicas.

La norma infringida señala que *“Las partidas de la muestra deberían ser seleccionadas de tal forma que se pueda confiar que la muestra represente al universo; por lo tanto, todas las partidas del universo deben tener la oportunidad de ser seleccionadas. Por ejemplo, la selección de las partidas en base al azar y aleatoriamente representan medios confiables para obtener dichas muestras”* situación que no se cumple con el método utilizado que, por tratarse de un muestreo dirigido, no da la oportunidad de que todas las partidas puedan ser seleccionadas. Esta normativa no se establece de forma discrecional a los auditores por lo que los descargos carecen de fundamento y se mantiene el cargo formulado al respecto.

De igual manera, se formulan cargos por infracción al precitado párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs, toda vez que se constató que el saldo inicial de la cuenta no presentaba pruebas de auditoría que permitieran obtener una seguridad razonable respecto a la Existencia, Derechos y Valuación de la cuenta “Contratos de Leasing”. Al respecto los descargos expresan que verificaron que tales saldos iniciales de las partidas de los estados financieros al 1 de enero de 2008 coincidieran con los auditados el 2007, pero indican que no se dejó evidencia de esto en los papeles de trabajo.

Conforme a lo expresado, la falta de evidencia expresada impide poder dejar sin efecto el cargo formulado desde que precisamente una de los objetivos de una auditoría es que la misma documente adecuadamente la labor realizada, conforme se analiza también en el numeral 15.

Con respecto a los cargos por incumplimiento de la Circular N° 939, relativos a la clasificación y requerimientos de provisión nos remitimos a las consideraciones expuestas en el numeral 9 de la presente Resolución, por lo que se desechan los cargos formulados en lo relativo a la aplicación de la Circular N° 939.

13.- Respecto al cargo imputado bajo el numeral 5.3., por incumplimiento de los citados párrafos 1 de la Sección 326 y 7 de la sección 342 de las NAGAs, atendida la inexistencia de un análisis de riesgo de incobrabilidad y cálculo de provisión en la cuenta “Remesas por Pacto”, y dado que el saldo inicial fue validado con papeles de trabajo del año anterior y que ciertas partidas seleccionadas con el objetivo de ser validadas con la documentación de respaldo, correspondientes a reclasificaciones sólo fueron revisadas a nivel conceptual.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Los descargos indican que adicionalmente a la validación de los saldos verificados con el trabajo realizado en la auditoría al 31 de diciembre de 2007, los papeles de trabajo indicaban que dichas remesas fueron verificadas con la documentación sustentatoria correspondiente, que incluyó comprobantes contables y cartolas bancarias por los pagos de los contratos cedidos. En cuanto a la constitución de provisiones asociadas a esta cuenta, que presentaba cuotas impagas, manifiestan que tenían contratos de mutuo con garantía real de las propiedades, por lo que consideraron que las mismas eran suficientes.

En relación a los descargos planteados por la Auditora, debe señalarse que la prueba de auditoría mencionada, sólo se circunscribió a verificar ciertas transacciones efectuadas en el período 2008.

Precisamente lo anterior, explica que se mantenga el cargo imputado, dado que la prueba de auditoría efectuada no proporciona evidencia suficiente y apropiada, especialmente en razón de la naturaleza de las transacciones registradas en esta cuenta, que suponían por sí mismas un potencial riesgo de incobrabilidad. Por lo anterior, es que la prueba de auditoría debió permitir, a lo menos, identificar los deudores y transacciones que componían sus saldos, como también, la antigüedad de éstos, de manera de poder efectuar un análisis crítico de la cobrabilidad de los saldos y con esto concluir de manera fundada y razonable respecto al saldo registrado.

Lo anterior resultaba aún más imperioso desde que un 65% del saldo de la cuenta presentado al 31 de diciembre de 2008, provenía del año 2007, lo que daba claros indicios del riesgo de incobrabilidad que presentaba la mencionada cuenta. Considerando lo anterior, y el hecho que la labor de auditoría debe desempeñarse con el debido cuidado profesional y el requerido escepticismo, es que la Auditora debió planificar y desarrollar pruebas de auditoría que permitiesen analizar de manera adecuada los riesgos de incobrabilidad de los saldos registrados y, por ende, evaluar los requerimientos de provisión por este concepto.

Luego, no resulta atendible que la inexistencia de pruebas de auditoría que permitiesen verificar con evidencia suficiente y competente la razonabilidad de los saldos registrados en la cuenta, se justifique únicamente por la existencia de garantías en los contratos cedidos.

En mérito de lo precedentemente expuesto, resulta incuestionable que la metodología aplicada por la Auditora para validar el saldo de la cuenta "Remesas Pactos" no resulta suficiente y apropiada, faltando con ello a lo señalado en el párrafo 1 de la Sección 326 de las NAGAs ya citado. Asimismo, es evidente la falta de pruebas de auditoría tendientes a obtener evidencia suficiente y competente respecto a si las estimaciones contables que podrían ser importantes para los estados financieros, en este caso la provisión por incobrables, habían sido realizadas, cuestión que con los descargos expuestos no fue desvirtuada, por lo que tampoco dio cumplimiento a lo señalado en el párrafo 7 de la Sección 342 de las NAGAs.

Por otra parte, por el tratamiento contable aplicado a los contratos cedidos a terceros, se imputa el cargo por infracción al citado párrafo 1 de la sección 326 y el párrafo 6 de la sección 411 de las NAGAs.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Esta última norma señala que *“Los principios de contabilidad generalmente aceptados reconocen la importancia de informar transacciones y eventos en conformidad con su naturaleza o espíritu. El auditor debiera considerar si la naturaleza de las transacciones o eventos difiere significativamente de su forma.”*

En el análisis expuesto en los papeles de trabajo de las condiciones de venta de los Contratos de Leasing Habitacional transferidos a “Administradora de Activos Inmobiliarios S.A.” (AISA) y “Compañía de Leasing Inmobiliario Columbus S.A.” (Leasing Columbus), se verificó que estas transacciones se registraron contablemente como ventas, dando de baja el activo correspondiente, señalando que no correspondían a operaciones de pacto, por no ser títulos de deuda ni valores mobiliarios y que no existe obligación de recomprar los contratos, entre otros argumentos. Siendo este último criterio, ratificado por el auditor en respuesta al Oficio Ordinario N°13.619, donde se solicitó su opinión sobre las operaciones realizadas con AISA y Leasing Columbus.

La argumentación esgrimida en los correspondientes descargos, señala que las cláusulas de los contratos celebrados con AISA y Leasing Columbus no determinaban la calidad de operaciones con pacto a los contratos involucrados, debido a que el objetivo del negocio era la generación y cesión de contratos por parte de LHC a quienes los acopiaban, para que una vez logrado el volumen mínimo securitizable, dichos contratos fueran vendidos a un Patrimonio Separado específico para la emisión de bonos securitizados.

Agregan que la Circular N° 768 señala que una operación de venta con compromiso de retrocompra se realiza con la intención de captar recursos, generándose, en consecuencia, un pasivo, y las transacciones aludidas no correspondían a una operación de financiamiento por parte de los fondos mencionados a LHC.

Revisados los antecedentes, específicamente los contratos aludidos, se desprende inequívocamente que LHC se obliga a recomprar, en las circunstancias que indica, la totalidad de los contratos de leasing habitacional.

En el contrato celebrado con Leasing Columbus se establece que *“**Décimo.-** Asimismo, por el presente instrumento COMPAÑÍA DE LEASING INMOBILIARIO COLUMBUS S.A. promete vender, ceder y transferir a SOCIEDAD INMOBILIARIA LEASING HABITACIONAL CHILE S.A., quien se obliga a comprar y adquirir para sí o para quien ella indique por escrito, la totalidad de los Contratos de Leasing Habitacional que COLUMBUS adquiera en virtud de lo señalado en las cláusulas anteriores, como asimismo los inmuebles materia de tales contratos de Leasing Habitacional”.*

A mayor abundamiento, la cláusula Décima Quinta del mismo contrato establece la prohibición a Leasing Columbus de vender los contratos a personas distintas a LHC o a la que ésta le indique en las condiciones que señala, por lo que no cabe duda en cuanto a la existencia de un pacto de retrocompra entre LHC y Leasing Columbus, no tratándose de una venta simple tal como se contabilizó.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Por su parte, el contrato celebrado con AISA establece en su cláusula Décima Tercera que *“(...) Al cabo de 12 meses contados desde la fecha de la primera venta de contratos efectuada al Fondo, por cualquier causa, el Fondo podrá solicitar a Leasing Chile S.A. la recompra de la totalidad o parte de los Contratos adquiridos por el Fondo a la Compañía. De esta forma, Leasing Chile S.A. se obliga a recomprar todos los Contratos solicitados por el Fondo (...)”*

Del tenor de la cláusula se desprende que no se trata de una facultad que tenga LHC para decidir recomprar los Contratos, sino más bien de una condición que cede en favor del Fondo, por lo cual LHC estaba obligado a recomprar si AISA lo solicitaba, por lo que, al igual que con Leasing Columbus, se trata de un pacto y no una simple venta y, por lo tanto, no debió contabilizarse como tal.

Por lo anterior, LHC debió registrar contablemente estas operaciones de acuerdo a lo establecido en la Circular N°768, generando un pasivo por el monto percibido y reclasificar los contratos al rubro “Otros activos circulantes” y “Otros” según correspondía.

En mérito de lo indicado resulta incuestionable que la Auditora no dio cumplimiento a lo señalado en el párrafo 6 de la Sección 411 de las NAGAs.

**14.-** Respecto al cargo formulado en el numeral 5.4., que establece que en la cuenta “Cuenta por Cobrar a Empresas Relacionadas” se presentan saldos por concepto de “anticipos de compra de contratos”, sin existir evidencia de pruebas de auditoría que permitan obtener una seguridad razonable respecto al monto registrado, lo que no da cumplimiento a lo mencionado en el párrafo 9 de la Sección 334 de las NAGAs, que previene que:

*“Después de identificar las transacciones con partes relacionadas, el auditor debiera aplicar los procedimientos que él considere necesarios para obtener satisfacción con respecto al propósito, naturaleza y extensión de estas transacciones y sus efectos sobre los estados financieros. Los procedimientos debieran ser dirigidos a obtener y evaluar el asunto material de evidencias competente y debiera extenderse más allá de preguntas a la administración. Los procedimientos que debieran ser considerados incluyen lo siguiente: a) Lograr un entendimiento del propósito del negocio o transacción; b) Examinar facturas, copias de los acuerdos formalizados, contratos y otros documentos pertinentes, tales como, informes de recepción y guías de despacho; c) Determinar si la transacción ha sido aprobada por el Directorio y otros funcionarios apropiados; d) Probar por razonabilidad la recopilación de los montos a ser revelados o considerados para la revelación en los estados financieros; e) Hacer los arreglos para las auditorías de los saldos de cuenta intercompañías del grupo para ser llevadas a cabo en fechas coincidentes, aún si las fechas de cierre difieren. Hacer los arreglos para la revisión por los auditores de cada entidad de transacciones específicas, importantes y representativas entre las partes relacionadas, con un apropiado intercambio de información relevante, y f) Inspeccionar o confirmar y obtener satisfacción con relación a la transferibilidad y el valor de la garantía”.*

En sus descargos manifiestan que la prueba de auditoría aplicada consistió en la confirmación de saldos, prueba primaria que incluye todos los objetivos de auditoría, menos el de presentación, y que como resultado obtuvieron que las respuestas recibidas sin excepción a dicha fecha, involucraban un monto de M\$ 247.066, equivalente al 97,5% del saldo de la cuenta por lo que se estimó que el monto remanente sin respuesta era inmaterial.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

En relación a los descargos planteados por la Auditora, debe señalarse que, las Notas Explicativas como parte integral de los Estados Financieros también son sujeto de revisión, en este caso particular, la nota N°6 de “Saldos y transacciones con entidades relacionadas” del año 2008 que presenta los saldos de las cuentas del rubro y las transacciones con entidades relacionadas. El saldo más significativo presentado en esta última corresponde a transacciones efectuadas con la sociedad Administradora de Activos Inmobiliarios (AISA), señalando en la “Descripción de la Transacción” que aquella corresponde a “Anticipo Compra Contratos” por M\$565.767. En relación a dicho monto no existe ninguna evidencia de la ejecución de pruebas de auditoría, que permitiese afirmar que éste se presentaba de manera razonable.

En este sentido, debe señalarse que los argumentos presentados por la Auditora no desvirtúan lo imputado en los cargos, en relación a la falta de evidencia de revisión de las transacciones incorporadas en la mencionada nota.

Por lo anterior, queda de manifiesto la falta de apego a lo dispuesto en el párrafo 9 de la Sección 334 de las NAGAs, toda vez que la falta de revisión de las transacciones expuestas en los estados financieros, no permitió entre otros, lograr una comprensión del propósito de las transacciones, como tampoco, evaluar la razonabilidad de los montos revelados, incumpliendo con esto, lo señalado expresamente en esta norma en cuanto a que el auditor no puede terminar su auditoría hasta que obtenga una comprensión del propósito comercial de las transacciones significativas efectuadas entre relacionados.

Considerando lo antes mencionado, los argumentos expuestos no entregan ningún antecedente que permita desvirtuar el hecho que la prueba de auditoría efectuada se limitó a validar los saldos de las cuentas de relacionados al 31 de diciembre de 2008, por lo que la infracción detectada no puede ser desechada.

**15.-** Respecto al cargo efectuado en el numeral 5.5., por incumplimiento del citado párrafo 1 de la sección 326 de las NAGAs, toda vez que en el rubro “Existencias” -específicamente la cuenta “Propiedades Disponibles” y “Reparación Propiedades”-, se validó la Existencia de las propiedades registradas con certificados que no se encontraban actualizados a una fecha razonablemente cercana a la del cierre de los estados financieros, aun cuando dichos activos tienen como objetivo ser enajenados. Lo anterior impide obtener de estos documentos una seguridad razonable de la existencia y derechos de los bienes que registra la compañía auditada.

En sus descargos reconocen esta situación, pero manifiestan que el propósito fundamental de estos activos era la recolocación de los mismos y no su enajenación.

Al respecto, debe señalarse que el destino de los bienes registrados, no es lo reprochado, sino el hecho que la prueba de auditoría efectuada por los auditores para verificar la Existencia de las propiedades registradas al 31 de diciembre de 2008, no es suficiente y apropiada, dado que la evidencia obtenida de esta prueba no permitió comprobar de manera efectiva el hecho de que a esa fecha los bienes se encontraran dentro del patrimonio de LHC, lo cual era requerido independientemente del tipo de negocio que se efectuara con tales bienes.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

En ese sentido, cabe señalar que los argumentos presentados no desvirtúan el hecho de que los auditores no efectuaron la prueba idónea para lograr satisfacción de auditoría en relación a las afirmaciones de Existencia y Derechos, y con esto mitigar el riesgo de que existiesen activos erróneamente registrados o inexistentes, siendo el Certificado de la Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces la única documentación que podía certificar de manera efectiva la Existencia y Derechos, y por ende, la más adecuada para proporcionar suficiente y apropiada evidencia de auditoría.

Por consiguiente, cabe señalar que las excusas esgrimidas no eximen del cumplimiento de la normativa y, por lo tanto, se debe mantener el cargo formulado.

En cuanto al hecho que esta Superintendencia constató que en la prueba de auditoría mencionada, fueron revisados Contratos de arriendo con promesa de compraventa (Leasing) para validar la Existencia de ciertos bienes registrados, no existiendo observaciones por parte de los auditores respecto a la adecuada presentación y revelación de dichas partidas, pese a que por su naturaleza éstas debían estar presentadas en el rubro "Contratos de Leasing", la Auditora no se pronunció en sus descargos, por lo que el cargo debe mantenerse.

Por otra parte, en relación a los cargos formulados por incumplimiento de la Circular N° 939, nos remitimos a lo expuesto en el numeral 9 de esta Resolución, quedando sin efecto los referidos cargos.

Respecto al cargo realizado respecto al procedimiento de auditoría para verificar la valorización de los bienes, no se consideraron los saldos registrados en la cuenta "Reparación de Propiedades" por considerarse inmaterial, los descargos indican que en la etapa de planificación inicial de la auditoría, se definió que la cuenta era una partida no significativa y, por lo tanto, no fue seleccionada para efectuar procedimientos de auditoría, por estar bajo los niveles de materialidad.

En cuanto al reproche al que alude el párrafo anterior, cabe señalar, que lo cuestionable del procedimiento de auditoría para verificar la valorización de los bienes registrados en el rubro Existencias, no tiene relación con el monto de la cuenta "Reparación de Propiedades", sino con el hecho que éste no fue efectuado considerando los saldos presentados en esta cuenta, aun cuando los saldos registrados en ella no son independientes de los saldos registrados en la cuenta "Propiedades Disponibles", dado que ésta última es la cuenta que registra los bienes que generan los gastos de reparación y/o mantención que presenta la cuenta "Reparación de Propiedades", por esta razón los saldos de ambas están vinculados, por lo que en la revisión de la Valorización de los bienes se debió considerar aquellas partidas asociadas a las respectivas mantenciones y/o reparaciones.

Así las cosas, queda de manifiesto que, por la naturaleza de la cuenta no considerada, los auditores debieron, a lo menos, verificar el correcto registro de los saldos que la componían, como también comprobar si correspondía su registro en forma separada del activo que los generó; confirmar que no existían partidas de bienes inexistentes; y, también poder descartar que estos gastos no hubieran debido estar registrados en alguna cuenta del Estado de Resultados.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Por lo anterior, no resulta atendible que la inmaterialidad de la cuenta “Reparaciones Propiedades” fuera razón suficiente para no efectuar prueba alguna para verificar la razonabilidad de los saldos ahí presentados, en circunstancias que la revisión de la valorización de la cuenta “Propiedades Disponibles” debió ser asociada a sus respectivos costos de mantención y/o reparación, y con esto, a su vez, mitigar el riesgo de errores en la evaluación de requerimientos de provisión por deterioro.

Según lo expuesto, y teniendo presente que un auditor debe efectuar su trabajo ejerciendo el debido cuidado profesional, es que la Auditora debió realizar pruebas de auditoría tendientes a verificar que no existía riesgos de auditoría al no considerar el saldo de la cuenta “Reparaciones de Propiedades”, por esto, es que los argumentos entregados por la Auditora no logran desvirtuar los cargos formulados.

**16.-** Con respecto a los cargos formulados en el numeral 5.6., por incumplimiento de lo previsto en los referidos párrafos 1 de la Sección 326 y 6 de la Sección 411 de las NAGAs, por cuanto en la cuenta “Bonos Transa”, que registra los bonos subordinados, *“se presentan valorizados a valor nominal más interés devengado al cierre de cada ejercicio”*, sin que exista evidencia suficiente y apropiada para verificar la razonabilidad del monto registrado atendiendo a la naturaleza de la cuenta.

En sus descargos manifiestan que efectuaron la valorización considerando la naturaleza de dichos instrumentos en el sentido de la inexistencia de un mercado secundario activo. Además, efectuaron un análisis transversal, toda vez que son auditores de las otras empresas del grupo, evaluando el comportamiento de la mora en cada uno de los patrimonios separados, observando que no había aumentado, por lo que no había un riesgo de liquidez que afectara el cumplimiento en el servicio del pago de los bonos. Agregando que para las clasificaciones de riesgo emitidas se indicaba que para el período 2008 dichos bonos se mantenían estables.

En relación a los descargos planteados por la Auditora, debe señalarse que, en el papel de trabajo de la cuenta “Bonos Transa”, no existe evidencia alguna de la evaluación efectuada a los patrimonios separados mencionada por los auditores, no siendo válido asumir que la valuación de los bonos residuales es considerada razonable en virtud de las pruebas efectuadas en otras auditorías, ya que el solo hecho de ser la Auditora la encargada de efectuar las auditorías a las empresas del grupo, no implica que la evaluación del comportamiento de los bonos senior haya sido asociada al comportamiento del bono junior, es más, las NAGAs en relación con los papeles de trabajo en la Sección 339 señalan que: “La información contenida en los papeles de trabajo constituye la principal constancia del trabajo realizado por el auditor y las conclusiones a las que ha llegado en lo concerniente a hechos significativos.”

De lo anterior cabe concluir que la Auditora no efectuó un adecuado análisis para determinar si los instrumentos contabilizados en la cuenta “Bonos Transa” correspondían a un título de deuda según lo establecido en la Circular N°1.697, así como tampoco verificó su correcta valuación, aplicando criterios que consideraran el flujo esperado de recuperación de los Contratos Leasing, comportamiento histórico de prepagado o morosidades, etc., no siendo suficientes los argumentos esgrimidos en sus descargos, por lo que se mantiene el cargo formulado.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl





SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

17.- Respecto al cargo formulado en el numeral 5.7., por incumplimiento del citado párrafo 1 de la Sección 326 de las NAGAs, atendido que la cuenta “Documentos con instrucción notarial” no presentaba pruebas de auditoría para los cheques con más de seis meses de antigüedad, lo que impide mitigar el riesgo de que estos documentos eventualmente pudieran estar asociados a la existencia de viviendas no inscritas a nombre de la compañía auditada y, por ende, sin los Contratos de Leasing. Situación que de haber sido efectiva, pudo derivar en contingencias relativas al incumplimiento de las disposiciones del artículo 26 de la Ley N°19.281 sobre Leasing Habitacional.

En sus descargos se sostuvo que el procedimiento para auditar los documentos con instrucción notarial consistió en revisar los cobros posteriores de los mismos. Además, señala que estos cheques eran liberados una vez que todas las aclaraciones a los títulos de dominio y prohibiciones fueran efectuadas. Afirmaron que efectivamente existían documentos que presentaban una antigüedad de más de 6 meses, sin embargo, el equipo de trabajo no consideró hacer mayores pruebas de auditoría a las indicadas en los papeles de trabajo, ya que se enmarcaban dentro de las operaciones normales de la Sociedad, según su conocimiento acumulado de la misma.

En relación a los descargos planteados por la Auditora, debe anotarse que, en los respectivos papeles de trabajo, no existe constancia de que la falta de revisión de los documentos más antiguos haya sido en razón de su normalidad, dado el conocimiento acumulado de la compañía, como tampoco se presenta detalle del conocimiento que llevaría a dicha conclusión, no existiendo constancia alguna que justifique el porqué de la falta de revisión, como tampoco de la inferida normalidad de la extensión de las gestiones de aclaración. Asimismo, se debe hacer presente que dicho conocimiento tampoco fue expuesto en sus descargos a esta Superintendencia, por lo que tal argumento resulta injustificado y, por tanto, no atendible.

Cabe señalar que, en el papel de trabajo del rubro “Documentos por Pagar” se señala que *“El saldo de la cuenta “Documentos con instrucción notarial” se compone de aquellos cheques girados y no cobrados por compra de propiedades por parte de Leasing Chile, generalmente estas operaciones se relacionan principalmente con contratos de Leaseback.”*. Según lo anterior y en virtud de la naturaleza de las transacciones de Leasing, particularmente con contratos de Leaseback y dado el hecho de no conocer explícitamente los fundamentos de la Auditora para no revisar los documentos antiguos, es que no resulta razonable ni consecuente con un negocio que requiere el debido dinamismo, que se presenten plazos de tal extensión para efectuar las aclaraciones a los títulos de dominio y prohibiciones.

Por lo indicado en el párrafo anterior, aun cuando los auditores señalen que la existencia de cheques con instrucción notarial del año 2005, 2006 y 2007, provenientes del ejercicio anterior, era “normal”, y que en virtud de esto dichas partidas no fueron revisadas, aquello no resulta un argumento fundado ni suficiente para acreditar que la prueba de auditoría efectuada proporcionó evidencia suficiente y apropiada para validar las correspondientes afirmaciones de la cuenta “Documentos con instrucción notarial”.

Así las cosas, y de acuerdo a la naturaleza de las transacciones que generaron estos documentos, es que los auditores debieron realizar pruebas indagatorias adicionales para verificar la efectiva “normalidad” de estas operaciones, y no satisfacerse con el

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

conocimiento acumulado y la respuesta de los asesores legales, por ende, debieron efectuarse mayores análisis de los documentos provenientes a partir del año 2005, y no circunscribir la revisión a los documentos emitidos el año 2008, la que no obstante, solo permitió validar un 11% del saldo de la cuenta.

En consecuencia, los descargos expuestos no desvirtúan el cargo efectuado, por lo que el mismo se mantiene.

18.- Respecto al cargo formulado en el numeral 5.8., por incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 1 de la sección 339 de las NAGAs, en cuanto señala que *“El auditor debe preparar y mantener los papeles de trabajo, cuya forma y contenido deben ser diseñados acorde con las circunstancias particulares de la auditoría que realiza. La información contenida en los papeles de trabajo constituye la principal constancia del trabajo realizado por el auditor y las conclusiones a que ha llegado en lo concerniente a hechos significativo”*, por cuanto no habrían incluido a esta Superintendencia, los documentos de respaldo de los procedimientos para auditar la cuenta “Utilidad por Endoso de Contratos”.

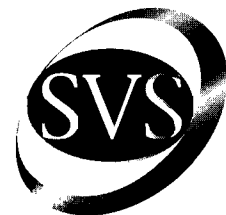
En sus descargos sostienen que sus papeles dan cuenta del trabajo realizado para la validación de la cuenta “Utilidad por Endoso de Contratos”, pero que dichos papeles no se encuentran archivados y que se encuentran en proceso de búsqueda de los mismos, sin que a la fecha se hayan presentado a este Servicio.

Sin perjuicio de lo manifestado, es del caso señalar que lo indicado sólo viene a confirmar el cargo imputado y, por lo tanto, el mismo se mantiene.

También se imputaron cargos por infracción a lo dispuesto en el párrafo 3 de la Sección 411 de las NAGAs, toda vez que se constató, a través de la respuesta al Oficio Ordinario N° 13.619, que el criterio contable aplicado por la sociedad auditada para contabilizar los Contratos de Leasing en la cuenta “Utilidad Inmobiliaria Contratos Leasing”, consistía en considerar el precio de venta de las viviendas, ciñéndose a lo señalado en la Ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, argumentando que la compañía auditada tiene carácter de distribuidor de viviendas a través de Contratos de Leasing, pese a que la principal actividad de la sociedad es el otorgamiento de financiamiento a través de Contratos de Leasing, no correspondiendo a un “distribuidor” de viviendas, por lo que estos contratos debían ser contabilizados de acuerdo lo señalado en el Boletín Técnico N°22 del Colegio de Contadores de Chile A.G., es decir, utilizando el valor de adquisición o valor neto en libros, pese a esta situación la Auditora no cuestionó tal tratamiento contable.

Es más, en sus descargos sostienen que la actividad principal de LHC es la *“... originación de contratos de leasing habitacional para la emisión de los bonos securitizados, no manteniendo las carteras de leasing emitidos hasta el término de los mismos, por el contrario eran cedidos tempranamente, y en consecuencia esta Sociedad tenía el carácter de distribuidor de viviendas y no de financiamiento a través de operaciones de leasing”*.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Sobre este último punto cabe puntualizar que el giro señalado anteriormente no corresponde al giro de LHC, toda vez que su objeto se circunscribe al otorgamiento de financiamiento y la celebración de contratos de leasing, no siendo la securitización de estos contratos bajo ningún punto de vista parte de su giro, sino que es parte de una estrategia financiera empleada por la sociedad auditada, asimismo se hace presente que utilizar este tipo de financiamiento no le otorga a LHC de ninguna manera el carácter de distribuidor de propiedades como parece entender KPMG, razón por la cual se mantiene el cargo formulado.

**19.-** Respecto al cargo imputado en el numeral 5.9., por incumplimiento de lo dispuesto en el precitado párrafo 1 de la Sección 326 y el párrafo 2 de la Sección 431 de las NAGAs, por cuanto en el rubro “Gastos de Administración y Venta” no se presentó un análisis conceptual que permitiera evaluar la razonabilidad y correcta clasificación de las cuentas de resultado de acuerdo a su naturaleza.

*La última de las normas infringidas previene que “La presentación de los estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados incluye la revelación adecuada de asuntos significativos. Estos asuntos están relacionados con la forma, presentación y contenido de los estados financieros y las notas explicativas adjuntas, incluyendo, por ejemplo, los términos usados, el detalle de los montos presentados, la clasificación de los rubros en los estados financieros y las bases para la determinación de los montos informados. El auditor independiente considera si un asunto específico debe revelarse a base de las circunstancias y hechos de su conocimiento en el momento de la emisión de su informe”.*

En sus descargos manifiestan, en cuanto a la razonabilidad de los saldos impugnados, que los papeles de trabajo evidencian la ejecución de procedimientos sustantivos de auditoría, que les permitieron concluir satisfactoriamente sobre ellos.

No obstante lo anterior, las pruebas hechas valer no tienen relación con el cargo imputado.

Además, respecto a la clasificación de los rubros, señalan que LHC ha sido consistente en la aplicación de los criterios de clasificación y que la clasificación no tiene impactos a nivel de margen operacional.

Sobre el particular, cabe puntualizar que la consistencia en la aplicación y la falta de impacto en el margen operacional, no desvirtúa el hecho de que la cuenta está mal clasificada, sino que da prueba que es un error que no fue advertido ni corregido oportunamente, por lo que se mantiene el cargo imputado.

**20.-** Respecto a los cargos formulados en el numeral 5.10., por incumplimiento a lo dispuesto en el referido párrafo 1 de la Sección 326 de las NAGAs -en cuanto a la evaluación de las Contingencias, específicamente la deuda con CORFO-, ya que no fue considerado el

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

hecho que las garantías iniciales variaron por la eventual incorporación de nuevos contratos, prepagos de contratos existentes o a la sustitución o término de los contratos incorporados en el contrato de reprogramación realizado con la CORFO, no presentó información actualizada respecto a dichos activos.

Al respecto no se formulan descargos, por lo que el cargo se mantiene.

Respecto del cargo formulado en cuanto a que omitió informar acerca de la morosidad presentada en la tercera cuota de la deuda reprogramada con CORFO, derivada del contrato mencionado anteriormente.

En sus descargos indican que LHC no reveló la información relacionada con el no pago de la cuota vencida el 15 de diciembre de 2008, debido a que esta sociedad estimó que existían altas probabilidades de éxito en el resultado del proceso de renegociación que mantenía a esa fecha con la CORFO.

Agrega, que el procedimiento de auditoría de confirmación efectuado a los asesores legales de LHC, no reveló ninguna contingencia asociada a este hecho y que en respuesta de CORFO, recibida el 23 de febrero de 2009, dicho organismo confirmó que el crédito que mantenía con LHC se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2008, sin indicar que se encontraba en mora.

Al respecto, es necesario señalar que no resulta atendible que la omisión de la revelación de la morosidad mencionada, se justifique en virtud de lo señalado por la sociedad auditada en cuanto a que estimó que existían altas probabilidades de éxito en la renegociación con la CORFO y en el hecho que la respuesta de los asesores legales no reveló contingencias asociadas al hecho, dado que precisamente el objetivo de la labor de auditoría es obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada, por lo que el auditor debió realizar procedimientos que le permitieran probar la información entregada por la Compañía y fundar su posición, y no sólo satisfacerse con lo informado por ésta y por la falta de mención por parte de los abogados de la sociedad auditada.

Pese a lo antes indicado, la Auditora no realizó ninguna indagación específica tendiente a corroborar lo expuesto por la compañía auditada y se limitó a confiar en ello, sin cuestionarlo, pese a que la relevancia de la información ameritaba, a lo menos, una ratificación expresa por parte de un tercero. Por lo anterior, resulta incuestionable que era necesario que la Auditora, al estar en conocimiento de la mencionada morosidad y sin ninguna confirmación específica de lo señalado por la sociedad auditada, exigiera su incorporación en la nota de Contingencias.

En los cargos también se objetó la inexistencia de evidencia de la validación del monto de la garantía revelado en los estados financieros, aun cuando la exposición del monto de la garantía es requerida según lo dispuesto en el Boletín Técnico N°6 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Al respecto, no se formularon descargos, a los cargos que se mantienen.

Finalmente, se imputó cargos por infracción a lo dispuesto en el párrafo 2 de la Sección 431 de las NAGAs, por cuanto no se efectuaron observaciones respecto al incumplimiento de lo estipulado en la Circular N°1501 respecto a la revelación en la nota sobre “Contingencias y Restricciones” de aspectos como el monto asociado a cada tipo de activos comprometidos, restricciones a la gestión o límites a indicadores financieros originados por el contrato o por la Ley.

En sus descargos reconocen que LHC omitió información relativa a las revelaciones requerida por la Circular N° 1501, sobre Contingencias y Restricciones, situación que habría sido subsanada en el ejercicio 2009.

Atendido que su corrección fue extemporánea, esto es, en un ejercicio posterior, no cabe sino ratificar el cargo.

21.- Finalmente, en cuanto a los planteamientos expuestos en la presentación singularizada en el numeral 8 precedente, es menester anotar, en primer lugar, que en lo relativo a la necesidad de la concurrencia de “perjuicio a otro” para que la infracción a las disposiciones de la ley N° 18.046 o su Reglamento pueda ser sancionable por este Servicio, ésta debe ser rechazada, desde que el citado artículo 133 de la Ley N°18.046, se refiere a la responsabilidad civil que podría ser ocasionada y las sanciones administrativas a que esa misma disposición se refiere están reguladas en el artículo 28 del D.L. N° 3.538 de 1980, que da a esta Superintendencia la potestad legal de castigar, en la forma que dispone, las vulneraciones a leyes, reglamentos y otros cuerpos normativos que rijan a la entidad fiscalizada. Por lo que, no puede este Servicio desatender tal tenor literal, en virtud del argumento expuesto, que no guarda relación con las facultades de la Superintendencia.

En todo caso, y en relación a los perjuicios que se pudieran haber producido a terceros a raíz de los hechos imputados de cargos, el conocimiento de los mismos está radicado en los Tribunales Ordinarios de Justicia y no corresponde a este Servicio pronunciarse sobre los mismos.

En segundo lugar, respecto al cumplimiento de los plazos contemplados por ley para el procedimiento de investigación de que se trata, cabe señalar que el artículo 33 del D.L. N° 3.538 de 1980, regula expresamente el plazo al cual se encuentra sujeta esta Superintendencia para efectos de aplicar multa a los sujetos infractores cuya fiscalización le corresponde, el cual se encuentra pendiente a la fecha y, por ende, corresponde a una atribución que esta Superintendencia se encuentra legal y legítimamente facultada para ejercer.

Por otra parte, y en relación a la alegación sobre un notorio cambio de criterio, sobreviniente tras la investigación realizada por este Servicio a Empresas La Polar S.A., cabe hacer presente que tanto los cargos como la presente Resolución han considerado estrictamente el mérito del presente caso, resultando impertinente e improcedente dicho planteamiento, el que por lo demás, no se ha explicitado en fundamentos precisos ni plausibles.

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Adicionalmente, y en cuanto a los balances auditados por otras empresas de auditoría externa, hechos valer por la defensa, en los que no se habría aplicado la Circular N° 939, habiéndose cometido las infracciones imputadas a la Auditora y a su Socio, sin que éstos sepan de alguna formulación de cargos en su contra, sólo cabe referir que por la presente Resolución se han desechado los cargos referidos a dicha norma. Ahora bien, en cuanto a las posibles infracciones de otras empresas de auditoría que menciona, las mismas no se detallan en la presentación, no habiéndose tampoco recibido denuncia alguna de parte de esa Auditora u otra entidad respecto de ellas.

Por último, en relación a la alegación acerca de la prueba rendida, es del caso indicar que, en virtud de lo previsto en las mismas NAGAs, especialmente a lo establecido en la Sección 161: *“El auditor independiente en una auditoría de estados financieros es responsable de cumplir con las normas de auditoría generalmente aceptadas”*, no resulta procedente, como parece entender KPMG, que es resorte del auditor escoger entre las distintas opciones, en la medida que su opinión no pudiere ser modificada o distinta en caso de ocupar otras, más aún como en el caso en cuestión no se cumplieron con normas aplicables a la labor de auditoría.

La misma Sección 161 continua manifestando que *“Una firma de auditores independientes debe asimismo cumplir con las normas de auditoría generalmente aceptadas al desarrollar una auditoría. Así, una firma debiera establecer políticas y procedimientos de control de calidad para tener una certeza razonable de que se observarán las normas de auditoría generalmente aceptadas en sus compromisos profesionales. La naturaleza y el alcance de las políticas y procedimientos de control de calidad de una firma dependen de factores, como su tamaño, el grado de autonomía operativa que se permite a su personal y a sus oficinas en el desarrollo de las auditorías, de su organización y de consideraciones de costo-beneficio”*. Ello, reafirma la exigencia de dar cumplimiento a las normas de auditoría, tanto en el análisis individual, como en el control de su aplicación por parte de la firma de auditores, en este caso KPMG. Luego, no procede la alegación planteada al respecto.

**22.-** Que, conforme a todo lo señalado precedentemente, esta Superintendencia se ha formado la convicción que KPMG Auditores Consultores Ltda. y su socio Sr. Joaquín Lira Herreros han infringido lo dispuesto en las Secciones 326, 334, 339, 342, 350, 411 y 431 de las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, en relación a la ley y reglamento indicadas en los vistos de la Presente Resolución, las que se dan por reproducidas.

**23.-** Que, se ha tenido en consideración que los cargos imputados dicen relación estrictamente con la labor realizada a la época de los hechos, y en mérito de tales hechos pasados es que se determina la procedencia de la presente resolución.

#### **RESUELVO:**

**1.-** Aplíquese a KPMG Consultores Auditores Ltda., la sanción de multa, a beneficio fiscal, ascendente a U.F. 900, pagaderas en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de su pago, por infracción a lo dispuesto en las NAGAs objeto de cargos, en relación con lo

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

dispuesto en los artículos 55 N°s. 1, 2 y 3 y 56 N°s. 1 y 2 del Reglamento de Sociedades Anónimas, aprobado mediante Decreto N° 587, de 1982, del Ministerio de Hacienda, vigente a la época de la auditoría examinada.

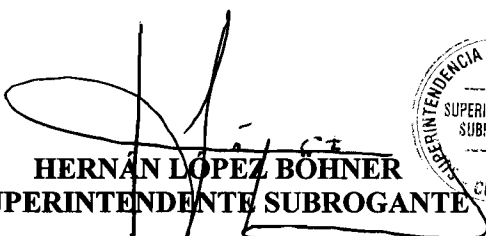
2.- Aplíquese al señor Joaquín Lira Herreros, la sanción de multa, a beneficio fiscal, ascendente a U.F. 700, pagaderas en su equivalente en pesos a la fecha efectiva de su pago, por infracción a lo dispuesto en las NAGAs objeto de cargos, en relación con lo dispuesto en los artículos 49, 55 N°s. 1, 2 y 3 y 56 N°s. 1 y 2 del Reglamento de Sociedades Anónimas, aprobado mediante Decreto N° 587, de 1982, del Ministerio de Hacienda, vigente a la época de la auditoría examinada.


3.- El pago de las multas deberá efectuarse en la forma prescrita en el artículo 30 del D.L. N° 3.538, de 1980.

4.- Los comprobantes de pago deberán ser presentados a esta Superintendencia para su visación y control, dentro del plazo de cinco días hábiles de efectuado el pago.

5.- Se hace presente que contra la multa impuesta por la presente Resolución procede el recurso de reclamación establecido en el artículo 30 del D.L. N° 3.538, el que, de ser ejercido, debe ser interpuesto ante el Juzgado Civil correspondiente dentro del plazo de 10 días hábiles contado desde la notificación de la presente Resolución, previa consignación del 25% del monto total de la multa en la Tesorería General de la República. O, previo a aquél, el recurso de reposición administrativa del artículo 45 del D.L. N° 3.538, el cual debe interponerse ante la Superintendencia en el plazo de 5 días hábiles contado desde la notificación de esta Resolución.

Anótese, comuníquese y archívese.

  
**HERNÁN LOPEZ BÖHNER**  
**SUPERINTENDENTE SUBROGANTE**



Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449 Piso 1°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 617 4000  
Fax: (56-2) 617 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl