

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificados
Estados de Resultados Integrales por función
Estados de Cambios en el Patrimonio netos
Estados de Flujo de Efectivo Directo
Notas a los Estados Financieros

M\$: Miles de pesos chilenos

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

INDICE

ESTADOS FINANCIEROS	Pag.
1. Estado de situación financiera clasificado	4, 5
2. Estado de Resultados Integrales por Función	6
3. Estado de Cambios en el Patrimonio	7
4. Estado de Flujo de Efectivo Directo	8
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
1.- INSCRIPCION EN REGISTRO ESPECIAL ENTIDADES INFORMANTES	9
2.- CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	9, 10, 11
a) Período contable	
b) Bases de preparación	
c) Moneda funcional y de presentación	
d) Bases de presentación	
e) Bases de conversión	
f) Estimación deudores incobrables	
g) Tratamiento de los contratos de leasing habitacional	
h) Impuesto renta y diferidos	
i) Ingresos por actividades ordinarias	
j) Software computacional	
k) Estado de flujos de efectivo	
l) Convenio Judicial Preventivo	
3.- CAMBIOS CONTABLES	11
4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	12
5.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	12
6.- OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	12
7.- INVENTARIOS	13
8.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	13
9.- CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES	13, 14
10.- IMPUESTO A LA RENTA	14
11.- PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	14, 15
12.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES	15
13.- OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES	15
14.- CAPITAL	16
15.- COSTO DE VENTAS	17
16.- CONTINGENCIAS Y REESTRICCIONES	17
17.- CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS	17
18.- SANCIONES	17
19.- MEDIO AMBIENTE	17
20.- HECHOS POSTERIORES	18

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2013

ACTIVOS		31.12.2013	31.12.2012
		M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	Nota 4	191.565	153.341
Otros activos financieros, corrientes	Nota 5	31.722	31.084
Otros activos no financieros, corrientes	Nota 6	459.066	447.807
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	Nota 8	383.021	409.824
Inventarios	Nota 7	162.088	245.982
Activos por impuestos, corrientes		-	2.706
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.227.462	1.290.744
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Intangibles, Neto		-	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		-	-
TOTAL ACTIVOS		1.227.462	1.290.744

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros

PASIVOS		31.12.2013	31.12.2012
		M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	Nota 11	-	263.955
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Nota 12	145.783	140.328
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes	Nota 9	1.031.426	1.031.426
Otras provisiones, corrientes		-	2.891
Otros pasivos no financieros, corrientes	Nota 13	802.010	1.926.378
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.979.219	3.364.978
PATRIMONIO			
Capital emitido		2.043.843	2.043.843
Otras reservas		340.252	340.252
Resultados retenidos		(3.135.852)	(4.458.329)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(751.757)	(2.074.234)
Participaciones no controladoras		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO		(751.757)	(2.074.234)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO		1.227.462	1.290.744

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

	ACUMULADO		PERIODO	
	01/01/2013 31/12/2013	01/01/2012 31/12/2012	01/09/2013 31/12/2013	01/09/2012 31/12/2012
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de resultados				
Ganancia (pérdida)				
Ingresos de actividades ordinarias	-	15.004	-	-
Costo de ventas	(87.629)	(294.462)	(18.979)	(24.325)
Ganancia (pérdida) bruta	(87.629)	(279.458)	(18.979)	(24.325)
Otros ingresos, por función	294.707	11.084	262.939	10.918
Gasto de administración	(15.874)	(21.346)	(1.900)	(2.089)
Ingresos financieros	13.883	3.115	11.853	790
Resultados por unidades de reajuste	16.242	21.791	8.299	(1.108)
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)
Gasto por impuestos a las ganancias	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones continuadas	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)
Ganancia (Pérdida) atribuible a				
Ganancia (Pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)
Ganancia (Pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)
Ganancias por acción				
Ganancia por acción básica				
Ganancia (Pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	0,18	(0,21)	0,21	(0,01)
Ganancia (Pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) por acción básica	0,18	(0,21)	0,21	(0,01)
Ganancias por acción diluidas				
Ganancia (Pérdida) diluida por acción de operaciones continuadas	0,18	(0,21)	0,21	(0,01)
Ganancia (Pérdida) diluida por acción de operaciones discontinuadas	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) diluida por acción	0,18	(0,21)	0,21	(0,01)
Resultado de ingresos y gastos integrales				
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a				
Accionista mayoritarios	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)
Participaciones minoritarias	-	-	-	-
Resultado integral total	221.329	(264.814)	262.212	(15.814)

Las notas adjuntas números 1 a 20 forman parte integral de estos estados financieros

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	Capital emitido	Otras reservas varias	(Pérdidas Acumuladas)	Total patrimonio neto atribuido a tenedores instrumentos de patrimonio neto de controladores	Participaciones minoritarias	Total Patrimonio Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial periodo actual 01.01.2013	2.043.843	340.252	(4.458.329)	(2.074.234)	-	(2.074.234)
Resultados de ingresos y gastos integrales	-	-	221.329	221.329	-	221.329
Ajuste periodos anteriores	-	-	1.101.148	1.101.148	-	1.101.148
Saldo final periodo actual 31.12.2013	2.043.843	340.252	(3.135.852)	(751.757)	-	(751.757)
Saldo inicial periodo anterior 01.01.2012	2.043.843	340.252	(4.193.515)	(1.809.420)	-	(1.809.420)
Resultados de ingresos y gastos integrales	-	-	(264.814)	(264.814)	-	(264.814)
Saldo final periodo anterior 31.12.2012	2.043.843	340.252	(4.458.329)	(2.074.234)	-	(2.074.234)

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO METODO DIRECTO

	01/01/2013 31/12/2013	01/01/2012 31/12/2012
	M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	351.127	170.186
Otros cobros por actividades de operación	44.635	3.669
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(93.583)	(46.228)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	(24.516)
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	302.179	103.111
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos de préstamos	(263.955)	(128.955)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(263.955)	(128.955)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	38.224	(25.844)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	38.224	(25.844)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	153.341	179.185
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	191.565	153.341

DELTA LEASING HABITACIONAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1.- INSCRIPCION EN REGISTRO ESPECIAL ENTIDADES INFORMANTES

La sociedad se encuentra dentro del Registro Especial de Entidades Informantes, de acuerdo a la Norma de Carácter General Nro 284.

No obstante lo anterior y en consideración a las exigencias de patrimonio y endeudamiento, la sociedad se le aplican los requerimientos de información establecidas en las Secciones I y II de las Norma de Carácter General Nro 30 y sus modificaciones.

2.- CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) Período contable

Los estados financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Estados Integral de Resultados: para los períodos acumulados terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Estados de Flujos de efectivo: por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2013, de Delta Leasing Habitacional S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). La empresa ha aplicado la disposición establecida en la Norma IFRS 1.

Delta Leasing Habitacional S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2011, por lo cual la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2010, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

c) Moneda funcional y de presentación

La Administración de Delta Leasing Habitacional S.A., después de un análisis de las operaciones comerciales, situación de la empresa, características de las transacciones realizadas, ha concluido que la moneda del entorno económico principal en el que opera es el Peso Chileno, lo anterior se basa en lo siguiente:

* La moneda con la que “denominan” y “liquidan” los precios de venta de los CLH, y la liquidación de los pasivos de los acreedores.

* La moneda que influye exclusivamente en los costos de remuneraciones, otros gastos de administración y operación.

Debido a lo anterior, se concluye el Peso Chileno refleja las transacciones, hechos y condiciones relevantes en las transacciones de Delta Leasing Habitacional S.A.

d) Bases de presentación

Los estados financieros del 31 de diciembre de 2012, y sus correspondientes notas, se muestran de forma comparativa de acuerdo a lo indicado en nota 2(a).

e) Bases de conversión

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento y moneda extranjera, se presentan valorizados en moneda nacional al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre 2013 y 31 de diciembre 2012 de acuerdo a la siguiente paridad:

	31.12.2013	31.12.2012
Unidad de Fomento	23.309,56	22.840,75
Dólar Estadounidense (observado)	524,61	479,96

f) Estimación deudores incobrables

Al cierre de los presentes estados financieros, no existe provisión deudas incobrables.

g) Tratamiento de los contratos de leasing habitacional

Los bienes raíces (viviendas) adquiridos por la Sociedad los entrega en contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (CLH). Las viviendas se registran en activos para leasing de corto plazo, de acuerdo a la naturaleza del negocio, la que consiste en comprar y vender periódicamente los bienes raíces y los contratos de leasing habitacional.

En tanto los contratos de leasing habitacional se registran en cuentas por cobrar con abono a ingresos diferidos, por el valor total del contrato, la cobranza de las cuotas de arrendamiento rebajan las cuentas por cobrar, tanto los ingresos se reconocen sobre base devengada rebajando los ingresos diferidos, para efectos de presentación, las partidas Cuentas por cobrar e Ingresos diferidos se presentan, en el rubro Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto.

A contar de marzo de 2004, se inició el registro de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de acuerdo a las modificaciones señaladas en el DL 120, es decir se registran los subsidios habitacionales al inicio del contrato de arrendamiento, procediéndose a reflejar una cuenta por cobrar con abono a ingresos anticipados, ambos items son presentados como activos y pasivos en forma separada. Una vez recibidos los bonos de subsidios se registran en el rubro valores negociables con abono a la cuenta por cobrar correspondiente.

h) Impuesto renta y diferidos

La Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta por presentar renta líquida imponible negativa.

i) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a los arriendos percibidos, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arriendo con promesa de compraventa. Adicionalmente se reconoce como ingresos de explotación el producto de la venta de cartera realizada directamente a terceros.

j) Software computacional

Los principales softwares utilizados son de propiedad de la Sociedad, y se encuentran amortizados en su totalidad.

k) Estado de flujos de efectivo

Se han considerado como efectivo equivalente, los saldos de efectivo mantenido en Caja y en Cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones financieras que se estiman liquidar a menos de 90 días. y por los cuales no existe riesgo de pérdida de valor derivado de dicha inversión.

l) Convenio Judicial Preventivo

La sociedad no ha podido cancelar dos cuotas vencidas de los créditos contraídos con la Corporación de Fomento a la Producción y la Corporación Interamericana de Desarrollo, lo cual ha producido la aceleración del saldo total de la deuda con CII; y la petición de quiebra por parte de la CORFO, cuyo proceso fue posteriormente suspendido, para dar lugar a una negociación de un convenio judicial que provee una fórmula de pago para los acreedores preferentes y valistas.

Aparte de haberse optado por reflejar la totalidad de la deuda como de corto plazo, lo anterior no implica realizar cambios de criterios contables al 31 de diciembre de 2013.

La Sociedad se encuentra regulada por un Convenio Judicial Preventivo, donde se establecen los montos y forma de pagos de los créditos; contablemente se registran los valores establecidos en dicho convenio.

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013 la Sociedad ha aplicado los principios de contabilidad de manera uniforme en relación a similar período del año 2012, no existiendo cambios contables que puedan afectar significativamente la interpretación de estos estados financieros.

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, en tanto los depósitos a plazo corresponden a colocaciones en bancos y Fondos Mutuos de la plaza, su valor libro es igual a su valor razonable.

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Disponible	64.283	14.401
Depósitos a plazo	<u>127.282</u>	<u>138.940</u>
Total	<u>191.565</u>	<u>153.341</u>

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Corresponde a valores negociables representados por bonos emitidos por el Servicio de Vivienda y Urbanismo, por concepto de subsidios habitacionales.

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Bonos	<u>31.722</u>	<u>31.084</u>
Total	<u>31.722</u>	<u>31.084</u>

NOTA 6 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Deudores contrato leasing habitacional	165.413	157.923
Subsidios por cobrar	120.579	118.727
Cuenta por cobrar	<u>173.074</u>	<u>171.157</u>
Total	<u>459.066</u>	<u>447.807</u>

NOTA 7 – INVENTARIOS

La composición del rubro es como sigue:

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Casas habitacionales	<u>162.088</u>	<u>245.982</u>
Total	<u>162.088</u>	<u>245.982</u>

El saldo de inventarios, corresponde a casas habitacionales disponibles para la venta, que se encuentran a nombre de la sociedad, y que provienen de resciliación de contratos de leasing habitacional por morosidad de los promitentes compradores.

NOTA 8 – DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NETO

El detalle del rubro, es el siguiente:

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Contratos de arrendamiento (1)	232.231	238.345
Costo originación contratos vigentes (2)	146.990	156.326
Deudores varios	<u>3.800</u>	<u>15.153</u>
Total	<u>383.021</u>	<u>409.824</u>

(1)Contrato de arrendamiento

Corresponden a aportes por cobrar y bienes raíces con destino habitacional entregados en arrendamiento con promesa de compraventa. Esta partida ha sido registrada como un activo corriente, dado que fue esencia del negocio; la venta periódica de cartera a través de procesos de securitización o venta directa.

(2)Costo de originación por contratos vigentes

Se han registrado como un activo diferido, los costos directos de originación de los contratos, concepto que será cargado a resultado al momento de la liquidación final que cursará la Junta de Acreedores.

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR ENTIDADES RELACIONADAS CORRIENTES

Las cuentas por pagar empresas relacionadas de corto plazo corresponde al crédito en cuenta corriente otorgado por Stehr y Cia, por M\$ 1.031.426 (UF49.828 en 2009), monto originalmente garantizado parcialmente con el endoso de Bonos Securitizados Serie B Subordinada, correspondiente al Quinto Patrimonio Separado de la Securitizadora Transa S.A.

por un valor nominal de U.F. 13.750; el plazo del crédito era 30 días renovables, tasa de interés era variable correspondiente a TAB 90 días más un Spread de 1,5% anual, con liquidación y pago de interés mensual.

De acuerdo al Convenio Judicial Preventivo aprobado por la Junta de Acreedores el 4 de mayo de 2010, el crédito de Stehr y Compañía Limitada será completamente pospuesto en lo que respecta al orden en que los pagos se efectuarán, y los bonos securitizados en garantía fueron cedidos en parte de pago a Corfo. Así, esta deuda sólo podrá ser solucionada una vez que haya sido íntegra y cabalmente ejecutado el convenio. Llegado ese momento, al crédito de Stehr y Compañía Limitada se imputará todo y cualquier remanente de activos que en ese momento pudiese existir en el patrimonio de la proponente.

El detalle de las cuentas por pagar de corto plazo y transacciones con partes relacionadas se presenta en cuadros siguientes:

a) Documentos y cuentas por pagar

<u>RUT</u>	<u>SOCIEDAD</u>	<u>CORTO PLAZO</u>	
		<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
78.185.900-1	STEH Y CIA. LTDA.	1.031.426	1.031.426
	TOTALES	<u>1.031.426</u>	<u>1.031.426</u>

b) Transacciones entre partes relacionadas

Durante los ejercicios 2013 y 2012, no se registran transacciones entre partes relacionadas.

NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no ha provisionado impuesto a la renta de primera categoría, por existir pérdidas tributarias, cuyos montos ascienden a M\$ 4.726.217 y M\$ 6.352.010, respectivamente.

NOTA 11 – PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

a) Cancelación de la deuda

Después de haber cobrado el producto de la tercera venta de cartera, realizada a Concrece, la Sociedad liquidó la totalidad de la deuda que mantenía con el Scotia Bank (antes Banco del Desarrollo), quedando totalmente extinguida según Finiquito de Deuda de fecha 21 de agosto de 2013. Esta liquidación tuvo un efecto positivo en resultados de M\$ 263.955.

RUT	BANCO O INSTITUCIÓN FINANCIERA	TIPO DE MONEDA	31.12.2013		31.12.2012	
			MONTO CAPITAL ADEUDADO		MONTO CAPITAL ADEUDADO	
			MONTO TOTAL	MONTO CAPITAL ADEUDADO	MONTO TOTAL	MONTO CAPITAL ADEUDADO
			M\$	M\$	M\$	M\$
97.051.000-1	BANCO DEL DESARROLLO	PESOS NO REAJUSTABLE	-	-	263.955	263.955
			-	-	263.955	263.955

Porcentaje obligación moneda extranjera %	-	-
Porcentaje obligación moneda nacional %	100%	100%
Tasa de interés	-	-

NOTA 12 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR, CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Ingresos percibidos por adelantado	145.481	139.737
Retenciones	302	591
Total	145.783	140.328

NOTA 13 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Durante el año 2013, se registró disminución de la deuda con la Corfo, producto del reconocimiento de la dación en pagos UF 65.750 correspondiente a Bonos subordinados serie B, entregados por la sociedad a la Corfo, equivalente a M\$1.101.148, lo anterior estipulado en Escritura Dación de Pago de fecha 7 de octubre de 2011. Ya que desde el año 2007 estos bonos no tenían valor contable, la dación de pago originó un incremento patrimonial de M\$ 1.101.148.

	31.12.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Credito Corfo (1) (3)	290.346	1.391.493
Corporación Interamericana de Inversiones (2) (3)	511.664	534.599
Finiquitos por pagar	-	286
Total	802.010	1.926.378

(1) Pagarés firmados a favor de Corfo y CII

Documentos valorizados y regulados por Convenio Judicial Preventivo; el convenio señala que todos los créditos son expresados en pesos chilenos (CH\$), aun cuando se hayan pactado en moneda o unidades diversas a CH\$.

NOTA 14 – CAPITAL

a) Número de acciones

Al 31 de diciembre de 2013, el número de acciones de la empresa se compone como:

NUMERO DE ACCIONES			
SERIE	ACCIONES SUSCRITAS	ACCIONES PAGADAS	ACCIONES CON DERECHO A VOTO
A	1.237.476	1.237.476	1.237.476

b) Accionistas

Al 31 de diciembre de 2013 los accionistas de la sociedad son los siguientes:

ACCIONISTAS			
ACCIONISTA	RUT	ACCIONES	%
Inversiones Holley Ltda	76.694.790-5	1.237.466	99,999192
Stehr y Compañía Ltda.	78.185.900-1	10	0,000808
		1.237.476	100,000000

NOTA 15 – COSTO DE VENTAS

La composición del costo de venta, es la siguiente:

	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
Costo venta contratos (1)	-	219.267
Costo venta operacional	75.085	66.832
Amortización costo originación	12.544	8.363
	<u>87.629</u>	<u>294.462</u>

- (1) Durante el año 2012, se realizaron ventas de contratos de leasing habitacional, procediéndose a registrar en resultado la disminución de los activos correspondientes.

NOTA 16 – CONTINGENCIAS Y REESTRICCIONES

Garantías directas

Las garantías directas entregadas por la Sociedad los acreedores preferentes, es decir la Corfo, Corporación Interamericana de Inversiones y el Banco del Desarrollo, fueron levantadas de acuerdo con las condiciones establecidas en Convenio Judicial Preventivo.

NOTA 17 – CAUCIONES OBTENIDAS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2013 la empresa mantiene el patrocinio nominal de Inversiones Holley Ltda. respecto del Contrato de Préstamo firmado entre Delta Leasing Habitacional S.A. y la Corporación Interamericana de Inversiones (CII) y modificado el 16 de junio de 2006, fecha en la cual la CII liberó al patrocinador de cualquier obligación pecuniaria.

NOTA 18 – SANCIONES

Durante los períodos 2013 y 2012, la Sociedad no ha tenido sanciones de ningún tipo.

NOTA 19 – MEDIO AMBIENTE

Durante los períodos 2013 y 2012, la Sociedad no ha efectuado desembolsos directos por este concepto.

NOTA 20 – HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores ocurridos entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

Surlatina Auditores Ltda
National Office
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

T +56 2 651 3000
F +56 2 651 3033
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

Informe de los auditores independientes

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Delta Leasing Habitacional S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes Notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile.

Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Base para la opinión con salvedades

- a) La Sociedad suspendió la generación de nuevos contratos a contar del mes de noviembre de 2008, manteniendo la administración de la cartera propia. Ante las dificultades que tenían para el servicio de la deuda, el 15 de mayo de 2009 se presentó a la Corte de Apelaciones un escrito para la designación de un Tribunal Arbitral Unipersonal que conocería de un convenio de pago con sus acreedores. Con fecha 29 de mayo de 2009 la Sociedad fue notificada de una solicitud de quiebra presentada por su acreedora la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo). El 02 de junio de 2009 se acuerda con Corfo y se presenta al tribunal un escrito de suspensión de la tramitación de quiebra por 30 días y del Convenio Judicial, la cual posteriormente fue renovada por otros 30 días. Esta suspensión se solicitó para buscar un arreglo entre las partes y los demás acreedores que son, la Corporación Interamericana de Inversiones. La imposibilidad de liquidar activos u obtener financiamiento impidió el servicio normal de la deuda con la Corporación Interamericana de Inversiones, la Corporación de Fomento de la Producción (Corfo), en las cuotas cuyos vencimientos estaban previstos para fines del 2008, situación que se mantiene hasta la fecha.

Con fecha 15 de diciembre de 2009 fue presentada una proposición de convenio judicial preventivo, destinado a solucionar las obligaciones existentes entre Delta Leasing Habitacional S.A. y sus acreedores, el cual fue aprobado con fecha 04 de mayo de 2010.

A la fecha de cierre de los estados financieros la Sociedad presenta su deuda con los intereses devengados a la fecha de aprobación del convenio judicial, el cual congela las obligaciones al 30 de noviembre de 2009. En dicho convenio judicial se establece que aplicadas las formulas de pago establecidas entre las partes, toda y cualquier acreencia que pudiere subsistir para estos acreedores quedará íntegra e irrevocablemente extinguida para todos los efectos legales sin que en lo sucesivo exista saldo alguno que pudiera cobrarse a Delta Leasing Habitacional S.A.

- b) La Sociedad, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 presenta patrimonio y capital de trabajo negativo. La Sociedad ha utilizado los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables a una empresa en marcha, a estos estados financieros le ha excluido la corrección monetaria, para efectos de presentación de sus estados financieros, de acuerdo a IFRS.
- c) Basados en nuestras auditorías, los estados financieros mencionados en el primer párrafo debieran registrar sus activos y pasivos a valores probables de recuperación. La Sociedad no ha realizado los ajustes tendientes a reflejar sus estados financieros de acuerdo a su situación de liquidación.
- d) A la fecha no hemos recibido la respuesta de bancos y empresas relacionadas.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en los párrafos anteriores de la “Base para la opinión con salvedades”, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Delta Leasing Habitacional S.A., al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con PCGA, adaptados a IFRS.

Santiago, Chile
27 de marzo de 2014



Jaime Goñi Garrido
Socio