



Urbano
Leasing Habitacional

MEMORIA ANUAL EJERCICIO 2019

ÍNDICE

Identificación de la Entidad
Información Histórica, Propiedades e Instalaciones, Planes de Inversión
Directorio y Ejecutivos Principales
Personal
Descripción del Sector Industrial
Actividades y Negocios de la Sociedad
Factores de Riesgo que afectan el Negocio de la Sociedad
Propiedad y Control de la Sociedad
Política de Dividendos
Remuneración del Directorio
Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible
Información sobre Hechos Esenciales y Sanciones
Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas
Suscripción de la Memoria
Informes Financieros

Identificación de la Entidad

RAZON SOCIAL

Leasing Urbano S.A.

RUT

77.048.001-9

DIRECCION

Agustinas 657, oficina 41, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

TELEFONO CONTACTO

2 2 499 8500

INSCRIPCION REGISTRO DE VALORES

Inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes N°560.

AUDITORES EXTERNOS

Deloitte.

PÁGINA WEB

www.leasingurbano.cl

CORREO ELECTRONICO

francisco.vergara@leasingurbano.cl

Información Histórica

Leasing Urbano S.A. surge como una Sociedad especialista en la generación y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por la ley 19.281 y sus reglamentos.

La compañía forma parte del grupo empresas de la familia Marín Larraín.

Se constituyó por escritura pública de fecha 12.07.2019 otorgada en la Notaría de Santiago de Don René Benavente Cash, bajo el régimen de una sociedad anónima cerrada regida según lo previsto en Art.11 de la ley 19.281 y en sus estatutos, siendo el objeto de la Sociedad la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa pudiendo celebrar, gestionar y administrar toda clase de operaciones de leasing inmobiliario.

Propiedades e Instalaciones

La Sociedad es propietaria de los siguientes activos, bienes raíces:

Agustinas 657 Oficina 41, Santiago; inmueble ubicado en Santiago centro, cercano a notaría y CBR de Santiago, cuya adquisición se hizo con el objeto de ser el domicilio social;

Agustinas 657 Oficina 34, Santiago; inmueble multipropósito cuya adquisición se hizo con el objeto de utilizarlo con fines corporativos;

Santa Lucía 118, Santiago; inmueble comprado con el objeto de destinarlo a sucursal comercial de la Sociedad, pues está en pleno centro a pasos del metro Santa Lucía y, por tanto, de fácil acceso a nuestros clientes potenciales.

Planes de Inversión

La sociedad no ha aprobado la implementación de un plan de inversión.

Directorio y Ejecutivos Principales

Directorio

Presidenta

VARSOVIA VALENZUELA ARÁNGUIZ

6.662.587-7

Ingeniero Comercial

Fecha de nombramiento: 12/07/2019

Director

FRANCISCO ORREGO BAUZÁ

7.472.934-7

Abogado

Fecha de nombramiento: 12/07/2019

Director Ejecutivo

FRANCISCO VERGARA GUTIÉRREZ

7.018.913-5

Ingeniero Civil

Fecha de nombramiento: 12/07/2019

Director

CRISTÓBAL MARÍN LARRAÍN

14.123.233-9

Agrónomo

Fecha de nombramiento: 12/07/2019

Ejecutivos Principales

Gerente General

DANIEL GALAZ CONCHA

13.507.182-K

Ingeniero Comercial

Fecha de nombramiento: 12/12/2019

Personal

Al cierre del ejercicio 2019, la estructura formal de la empresa la constituye un directorio, formado por 4 integrantes, uno de ellos con funciones ejecutivas dentro de la sociedad, y un Gerente General. La compañía no cuenta con planes de compensación a sus ejecutivos principales ni tampoco participan en la propiedad de la sociedad

Descripción del Sector Industrial

La Sociedad compete en el mercado del financiamiento habitacional dominado casi en un 99% por créditos hipotecarios otorgados por bancos, instituciones financieras y agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, siendo el 1% restante abarcado por sociedades de leasing habitacional a través de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa como alternativa a los créditos hipotecarios para convertirse finalmente en propietario de una vivienda.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se rigen por las disposiciones establecidas en la Ley 19.281 y sus reglamentos promulgados por Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el año 1993.

La industria de las sociedades de leasing habitacional está fuertemente orientada a la compra de propiedades (con el objeto de entregarlas en arriendo con promesa de compraventa), cuyos arrendatarios promitentes compradores son beneficiarios de subsidios estatales regulados por el D.S. 120 y sus reglamentos, por lo que los valores de las viviendas objeto de contratos de arrendamiento se ubican, en su gran mayoría, por debajo de las dos mil unidades de fomento.

Actividades y Negocios de la Sociedad

Leasing Urbano S.A. fue constituida por escritura pública de fecha 12 de julio de 2019, cuyo objeto es la compraventa y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles, nuevos o usados, destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la

modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La Sociedad es especialista en el otorgamiento y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regidos por la ley 19.281 y sus reglamentos. Estos representan, como activo de inversión, una real alternativa de inversión para inversionistas institucionales y, como forma de financiamiento, otorgan la posibilidad de acceder a una vivienda propia, nueva o usada, o a recursos de libre disponibilidad a los sectores medios y emergentes de la población.

La misión de Leasing Urbano S.A., es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y de accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

Factores de riesgo que afectan a la Sociedad

En el curso normal de los negocios realizados por la Sociedad, se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales la Sociedad se ve afectada son:

Riesgo de mercado

La Sociedad mantiene en la actualidad 2 ámbitos de negocio claramente definidos:

Originación de contratos de leasing habitacional: Dentro de este ámbito se identifica la venta de contratos de leasing habitacional, inversionistas institucionales (Compañías de Seguros, Sociedades Securitizadoras y/o Fondos de Inversión). La venta a Sociedades Securitizadoras, implica la emisión de títulos de deuda desmaterializados con cargo a los flujos de los contratos cedidos, y está determinada por las variaciones que experimente la tasa de estos instrumentos durante el proceso de acopio de contratos y a las variaciones en los factores que afectan su demanda. La venta directa a Compañías de Seguros y/o Fondos de Inversión, se ve afectada por el riesgo de crédito asociado a la probabilidad de no pago de los arrendatarios durante el proceso de perfeccionamiento de los contratos previos a su venta. Sin embargo, esta probabilidad es estadísticamente baja y se mitiga por un fuerte proceso de selección de riesgos. Los riesgos de cesantía y fallecimiento están cubiertos por contratos de seguros.

Administración de carteras de contratos de leasing habitacional: La Administración de carteras está estrictamente regulada por contratos de Administración primaria, lo que obliga a ambas partes a ejecutar en tiempo y forma un protocolo muy preciso de eventos y actividades, por lo que su incumplimiento se hace muy improbable.

La Administración de seguros también se regula de manera estricta y puede afectarse por ajustes en los márgenes de mercado.

Riesgo de tipo de cambio (UF)

Por la Naturaleza del negocio, La Sociedad posee en su balance activos y pasivos que están expresados en unidades de fomento (UF) por lo tanto, la variación del valor de ésta, ante un descalce entre los activos y pasivos expresados en UF, podría impactar en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de corto plazo de la Sociedad se basa en el flujo de caja generado por los ingresos de explotación. La estructura de financiamiento de largo plazo de la Sociedad considera financiamientos bancarios que se obtendrán para generar la cartera de contratos de leasing habitacional mantenida en el activo disponible para la venta. Algunos de estos financiamientos estarán expresados en UF y otros en pesos y quedarán sujetos a renovaciones periódicas. Todo lo anterior se afecta ante variaciones del tipo de cambio, de la tasa de actividad bancaria y la prima o spread de riesgo de crédito asignado por las instituciones a la Sociedad.

Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Sociedad. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen 2 categorías:

Activos Financieros: Corresponde a los saldos de depósitos a plazo y valores negociables. La capacidad de la Sociedad de recuperar estos Fondos a su vencimiento depende de la solvencia de la institución en el que se encuentren depositados. Como mitigante a este riesgo, la Sociedad elaborará una política de inversión que especificará parámetros de calidad crediticia que deberán cumplir las instituciones financieras para poder ser consideradas elegibles como depositarias de los productos ya indicados, así como límites máximos de concentración por institución.

Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar: El riesgo de incobrabilidad de los deudores por venta de la Sociedad se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeuda de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El riesgo de crédito deriva de la capacidad que tenga sus clientes de cumplir sus planes de pagos de los activos financieros que origina. Dicho riesgo se puede suscitar a partir de una inadecuada política de crédito que no permita determinar la real capacidad de pago de los clientes que solicitan en financiamiento para el leasing habitacional. El riesgo de crédito es mitigado por una política de crédito, la cual es aplicada exhaustivamente a cada operación analizada. Dicha política establece como mínimo una evaluación financiera del cliente, evaluación laboral, evaluación de la

estructura de financiamiento a otorgar, evaluación de la propiedad a adquirir, entre otras.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de hacer frente a las obligaciones oportunamente. La Sociedad con el fin de hacer frente al riesgo de liquidez, trata de mantener abiertos contratos de venta de leasing habitacional con terceros, lo cual permite vender los activos originados oportunamente y hacer caja necesaria para cumplir con sus obligaciones. También procurará mantener líneas de financiamiento con instituciones bancarias y financieras necesarias y suficientes para financiar el ciclo operacional.

Propiedad y Control de la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2019, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

Accionista	N° Acciones	%
Cristóbal Marín Larraín Rut: 14.123.233-9	500 acciones	50,0000
Patricio Marín Larraín Rut: 16.212.549-4	500 acciones	50,0000
TOTAL	1.000 acciones	100,0000

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital suscrito y pagado de la sociedad alcanzaba a M\$400.000.

Control de la Sociedad

El control de la sociedad está radicado en ambos accionistas basado en actuación conjunta.

Cambios importantes en la propiedad

No se han presentado cambios importantes en la propiedad.

Política de Dividendos

La distribución de dividendos será acordada por la Junta de Accionistas, la cual podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir.

Al 31 de diciembre, la sociedad presentó una pérdida de M\$67.931.-. En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2019 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M\$400.000
Pérdida del ejercicio:	(M\$67.931)
Patrimonio neto:	M\$332.069

Remuneraciones del Directorio

Durante el ejercicio 2019, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de \$22.150.490. Asimismo, el Director Ejecutivo de la sociedad recibió un total de \$40.833.955.- por concepto de remuneraciones brutas asociadas a las funciones ejecutivas que desempeña en la sociedad.

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el directorio

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	3
Mujeres	1

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Directorio
Chilena	4
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Directorio
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	1
Entre 41 y 50 años	0
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	2
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Directorio
Menor a 3 años	4
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

b) Diversidad de la gerencia general y demás gerencias que reportan a esta gerencia o al directorio.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	1
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	1
Extranjera	0

iii) Número de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	1
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	0
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

c) Diversidad en la organización.

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Organización
Hombres	1
Mujeres	0

ii) Número de Personas por Nacionalidad.

Nacionalidad	Nº Personas en Organización
Chilena	1
Extranjera	0

iii) Números de Personas por Rango de Edad.

Rango Edad	Nº Personas en Organización
Menor a 30 años	0
Entre 30 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	0
Entre 51 y 60 años	0
Entre 61 y 70 años	1
Mayor a 71 años	0

iv) Número de Personas por Antigüedad.

Rango Antigüedad	Nº Personas en Organización
Menor a 3 años	1
Entre 3 y 6 años	0
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	0
Mayor a 12 años	0

D) Brecha Salarial por Género.

Cargo o Función	Nº Hombres por Cargo o Función	Nº Mujeres por Cargo o Función	Sueldo Bruto Promedio Mujeres como Proporción de Sueldo Bruto Promedio Hombres
GERENCIA	1	0	No Aplica

Información sobre Hechos Esenciales y Sanciones

En directorio de fecha 12 de diciembre 2019., El director ejecutivo informa que don Jorge Claude Bourdel renunció a su cargo de director de Leasing Urbano S.A. El directorio acordó no designar a un reemplazante.

Con fecha 12 de diciembre, se designa Gerente General de la Sociedad a don Daniel Galaz Concha.

A la fecha, la sociedad no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores u otras autoridades administrativas.

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2019.

Suscripción de la Memoria

La presente memoria ha sido suscrita por los directores de la sociedad, por la misma mayoría requerida para la adopción de los acuerdos del Directorio.

Nombre	Rut	Cargo
Varsovia Valenzuela Aránguiz	6.662.587-7	Presidenta
Francisco Orrego Bauza	7.472.934-7	Director
Francisco Vergara Gutiérrez	7.018.913-5	Director
Cristóbal Marín Larraín	14.123.233-9	Director
Daniel Galaz Concha	13.507.182-K	Gerente General

Santiago, 26 de marzo de 2020.

LEASING URBANO S.A.

Estados financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2019
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de
Leasing Urbano S.A.

Hemos efectuado una auditoría al estado financiero adjunto de Leasing Urbano S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de noviembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivos por el período de 173 días terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Leasing Urbano S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). La administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

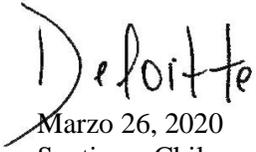
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre este estado financiero a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr 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 del estado financiero, 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.

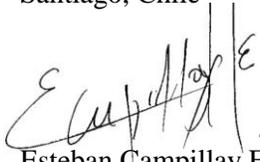
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el período de 173 días terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte

Marzo 26, 2020
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza

LEASING URBANO S.A.

Estados financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2019
e informe del auditor independiente

LEASING URBANO S.A.

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera Clasificado

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

LEASING URBANO S.A.

Estado de situación financiera clasificado Al 31 de diciembre 2019

ACTIVOS	Nota N°	31/12/2019
Activos corrientes		M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	28.307
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes		358
Activos corrientes totales		28.665
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo	7	291.190
Activos por impuestos diferidos	8	25.125
Total de activos no corrientes		316.315
Total de activos		344.980
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	11.029
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		1.882
Pasivos corrientes totales		12.911
Pasivos no corrientes		
Otras provisiones no corrientes		-
Total de pasivos no corrientes		-
Total de pasivos		12.911
Patrimonio		
Capital emitido	10	400.000
Pérdidas acumuladas		(67.931)
Otras reservas		-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		332.069
Participaciones no controladoras		-
Patrimonio		332.069
Total de patrimonio y pasivos		344.980

Las notas 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estado de resultado integral, por naturaleza Por el período de 173 días terminados al 31 de diciembre 2019

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota N°	12/07/2019 31/12/2019
		M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-
Gastos por beneficios a los empleados	12	(51.781)
Gasto por depreciación y amortización	7	(2.465)
Otros gastos, por naturaleza	11	(38.810)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		(93.056)
Costos financieros		
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		-
Resultados por unidades de reajuste		-
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable		-
Ganancias (pérdidas) que surgen de diferencias entre importes en libros anteriores y el valor razonable de activos financieros reclasificados como medidos al valor razonable		-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(93.056)
Gasto por impuestos a las ganancias	8	25.125
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(67.931)
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		-
Ganancia (pérdida)		(67.931)
Ganancia por acción básica		
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(170)
Ganancia (pérdida) por acción básica		(170)

Las notas 1 a la 17 forman parte integral de los estados financiero.

LEASING URBANO S.A.

Estado de flujo de efectivo, método directo Por el período de 173 días terminados al 31 de diciembre 2019

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	Nota N°	12/07/2019	31/12/2019
		M\$	
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios			-
Clases de pagos			
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios			(26.257)
Pagos a y por cuenta de los empleados	12		(51.781)
Otras entradas (salidas) de efectivo			-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación			(78.038)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compra de propiedades , planta y equipos	7		(293.655)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión			(293.655)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Préstamos a entidades relacionadas			-
Importe procedente de emisión de acciones			400.000
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación			400.000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	5		28.307
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo			-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo			28.307

Las notas 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Por el período de 173 días terminados al 31 de diciembre 2019

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Participación no controladoras	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de cambios en el patrimonio					
Patrimonio al comienzo del periodo 12/07/2019	400.000				400.000
Resultado integral					
Ganancia (pérdida)			(67.931)		(67.931)
Resultado integral			(67.931)		(67.931)
Dividendos					
Incrementos (disminución) por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control					
Total incremento (disminución) en el patrimonio			(67.931)		(67.931)
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	400.000	-	(67.931)	-	332.069

Las notas 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

NOTA 1. Presentación de estados financieros

1.1 Constitución y objeto de la Sociedad

Leasing Urbano S.A., fue constituida el 12 de julio de 2019 por escritura pública otorgada ante el Notario Público René Benavente Cash de la ciudad de Santiago.

El objeto de la Sociedad es la compra venta y arrendamiento con promesa de venta de todo tipo de inmuebles nuevos o usados destinados al uso habitacional, conforme a las normas establecidas en la Ley N°19.281, además de la venta de contratos de leasing habitacional.

El 27 de diciembre de 1993 se promulgó la Ley N°19.281, que regula las operaciones de arrendamiento con promesa de compraventa, sistema orientado a aquel segmento de la demanda que se encuentra calificada para obtener financiamiento en una entidad privada, pero que por diversas razones no tiene capacidad de ahorro y que sólo puede acceder a una vivienda mediante la modalidad de arrendamiento, lo que limita sus probabilidades de acceder a una vivienda propia.

La misión de Leasing Urbano S.A., es ser un referente en la entrega de servicios inmobiliarios y financieros, mediante la oferta de productos y servicios de calidad reconocida en el ámbito nacional, satisfaciendo las necesidades y expectativas tanto de sus clientes y de accionistas, manteniendo un crecimiento constante y sostenido en el tiempo.

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente : Varsovia Valenzuela Aránguiz
Directores : Francisco Vergara Gutiérrez
Francisco Orrego Bauza
Cristobal Marín Larraín

En directorio de fecha 12 de diciembre 2019., El director ejecutivo informa que don Jorge Claude Bourdel renunció a su cargo de director de Leasing Urbano S.A.

El directorio acordó no designar a un reemplazante.

Con fecha 12 de diciembre, se designa Gerente General de la Sociedad a don Daniel Galaz Concha.

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por su Directorio en sesión celebrada con fecha 26 de marzo de 2020.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

2.1 Período contable

El estado de situación financiera fue preparado al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, fueron preparados por el período de 173 días transcurridos desde el 12 de julio y terminado al 31 de diciembre de 2019.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre 2019, han sido preparados de acuerdo con Normas NIIF, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Estos estados financieros han sido preparados considerando las NIIF vigentes a la fecha.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en miles de pesos chilenos, según corresponde a la moneda funcional de la Sociedad.

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La Administración de Leasing Urbano S.A. declara que, en la preparación de estos estados financieros al 31 de diciembre de 2019, ha dado cumplimiento a las normas contenidas en las NIIF que le eran aplicables en el período comprendido por los estados financieros indicados.

2.4 Políticas contables

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuenta corriente bancaria.

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido al cierre de los estados financieros no está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

(b) Activos financieros y pasivos financieros

Leasing Urbano S.A. reconoce un activo y pasivo financiero en el estado de situación financiera, cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Elimina un activo y pasivo financiero cuando expiran los derechos y obligaciones a recibir o a pagar los flujos de efectivo del activo o pasivo financiero o si la Administración transfiere el activo o pasivo financiero a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos y beneficios.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Leasing Urbano S.A. clasifica sus activos y pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Valorización inicial:

Leasing Urbano S.A. valoriza inicialmente sus activos y pasivos a valor justo.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros.

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponden a deudas comerciales por cobrar. Estos activos inicialmente se reconocen al costo más cualquier costo de transacción adicional, posteriormente al reconocimiento inicial, son valorizados al costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor de los mismos.

(d) Transacciones con entidades relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

A juicio de la Administración las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

(e) Propiedades, planta y equipos, neto

Los activos fijos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y las pérdidas por deterioro, si las hubiere. Las depreciaciones son aplicadas en forma lineal, considerando los años de vida útil para cada tipo de bienes.

Activos fijos	Vida útil (años)
Bienes Raíces	20
Otros activos fijos	7

(f) Estados de flujos de efectivo

La Sociedad considera como efectivo equivalente el disponible existente en caja, cuenta corriente bancaria.

La Sociedad considera como flujo operacional los ingresos y egresos relacionados directamente con el giro.

Se considera como flujo de inversión los recursos destinados a infraestructura.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(g) Moneda funcional y de presentación

La Sociedad ha definido que su moneda funcional y de presentación es el peso chileno, dado que la totalidad de las operaciones de ingresos y costos están en dicha moneda.

(h) Deterioro de los activos

De acuerdo a lo requerido por las NIIF y a lo establecido en la NIC 36, se evaluará en forma periódica, la existencia de indicios de deterioro en los bienes, lo que implicaría que el valor libro de éstos no pudiera recuperarse.

(h.1) Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros individualmente significativos serán examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El reverso de una pérdida por deterioro ocurre sólo si éste puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que éste fue reconocido. En el caso de los activos financieros registrados al costo amortizado, el reverso es reconocido en el resultado.

(h.2) Activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(i) Provisiones

Una provisión se reconoce cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros por cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

(j) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si la diferencia entre el valor razonable y el valor nominal es poco significativa, se valorizan a su valor nominal.

(k) Beneficios a los empleados

Indemnización por años de Servicio

La Sociedad no tiene pactada con su personal pagos por concepto de indemnización de años de servicio, en consecuencia, no se han provisionado valores de acuerdo al método del valor actual.

(l) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(i) Impuesto a la renta

Para el ejercicio 2019, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%. La Sociedad presenta pérdida tributaria por M\$93.056.

(ii) Impuestos diferidos

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período, al 31 de diciembre de 2019 el activo por impuesto diferido reconocido debido a la pérdida tributaria es de M\$25.125.

(m) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, la Sociedad reconocerá como ingresos de la explotación las siguientes actividades, cuando éstos se encuentran devengados de acuerdo al siguiente detalle:

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

- Se reconocerán ingresos por los reajustes e intereses devengados respecto de los contratos de arrendamiento, durante el plazo de cada operación y de acuerdo a su tabla de desarrollo. Al 31 de diciembre no se han efectuado contratos.
- La venta de contratos de arrendamiento a terceros, se reconocerán como ingresos de la explotación. El precio de venta se determina descontando los flujos futuros a una tasa de venta que es menor a la tasa de inicio del contrato de leasing. Al 31 de diciembre no se han efectuado contratos.

(n) Segmentos

Según los establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento la originación y venta de contratos de leasing.

(o) Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes NIIF, Enmiendas a NIIF e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i> .	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIFS	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19).	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las Ganancias</i> .	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Las siguientes nuevas Normas, Enmiendas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está en vigencia:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

La administración no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las normas

NOTA 3. Gestión de riesgo

En el curso normal de los negocios realizados por Leasing Urbano S.A. ésta última se ve expuesta a diferentes tipos de riesgo, los cuales pueden afectar el valor económico de sus activos y/o flujos, y en consecuencia sus resultados. Las principales categorías de riesgo a las cuales Leasing Urbano S.A. se ve afectada a riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo de crédito, pero dado que la Sociedad todavía no empieza a operar estos riesgos no se encuentran presentes.

NOTA 4. Estimaciones y juicios contables significativos

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las principales estimaciones contables se describen a continuación:

(a) Vida útil de propiedades, planta y equipos

La Sociedad revisa las vidas útiles estimadas de propiedades, planta y equipo al final de cada ejercicio anual. Durante el período actual la Sociedad ha determinado que no existen cambios significativos en las vidas útiles estimadas en el período presentado.

(b) Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando la normativa y las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de cierre de los estados financieros y que se esperan aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 5. Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalente de efectivo comprenden los saldos de caja y cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Descripción	M\$
Efectivo en caja	300
Saldos en bancos	28.007
Total efectivo	28.307

Nota 6. Partes relacionadas

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24 de acuerdo a NIIF y la Ley de Sociedades Anónimas, las que no difieren significativamente entre sí.

A juicio de la Administración las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

Detalle de partes y transacciones con relacionadas por cobrar corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCIONES	MONEDA	M\$
95.842.000-5	Insigne S.A.	Otras partes relacionadas	Compra de Bien Raíz	\$ Chilenos	120.000
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Otras partes relacionadas	Compra de Bien Raíz	\$ Chilenos	88.000
6.373.693-7	Carlos Marín Varas	Otras partes relacionadas	Compra de Bien Raíz	\$ Chilenos	85.000
Total					293.000

Las transacciones con entidades relacionadas no tuvieron efecto en resultado.

Nota 7. Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2019	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 12 de julio 2019	-	-	-
Adiciones	293.000	655	293.655
Bajas	-	-	-
Depreciación del ejercicio	(2.442)	(23)	(2.465)
Valor neto al 31.12.2019	290.558	632	291.190

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 7. Propiedades, plantas y equipos (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, no existen bienes del activo inmovilizado que estén afectos como garantía al cumplimiento de obligaciones, ni en curso de construcción, ni tampoco hay compromisos de adquisición de bienes de inmovilizado material.

Nota 8. Activos por impuesto diferidos

Los impuestos diferidos corresponden al monto sobre las ganancias que la Sociedad tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tienen legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los Importes compensados son los siguientes:

Concepto	31/12/2019	31/12/2019
	Base para Impuesto diferido M\$	Impuesto Diferido M\$
Pérdida Tributaria	93.056	25.125
TOTALES	93.056	25.125

Para el ejercicio 2019, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%. La Sociedad presenta pérdida tributaria por M\$93.056

Nota 9. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro, es el siguiente:

Descripción	31/12/2019 M\$
Retenciones por pagar	4.149
Honorarios auditoría por pagar	2.124
Honorarios por pagar	4.013
Facturas por pagar	743
Total Cuentas por pagar	11.029

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 10. Patrimonio

A la fecha de los presentes estados financieros el capital suscrito y pagado de la Sociedad es de M\$400.000.

La Sociedad mantiene un capital pagado, tal como lo indica el artículo N°32 del título XVIII de la ley N°18.045, superior a diez mil unidades de fomento.

El objetivo de Leasing Urbano S.A., al administrar el capital, es el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

La distribución de dividendos deberá ser acordada mediante junta Ordinaria de Accionistas. En la cual se podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir e incluso no repartir utilidades a los accionistas.

La composición accionaria al 31 de diciembre 2019 es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	Nº de acciones	Nº de acciones	Nº de acciones	Nº de acciones con	Porcentaje de
			suscritas	Pagadas	por pagar	derecho a voto	
Cristobal Marin Larraín	14.123.233-9	única	500	200	300	200	50,00%
Patricio Marín Larraín	16.212.549-4	única	500	200	300	200	50,00%
Totales			1.000	400	600	400	100%

Nota 11. Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro, es el siguiente:

Rubro	12/07/2019
	31/12/2019
	M\$
Honorarios	27.203
Auditoría	2.688
Otros Gastos	8.919
Total	38.810

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 12. Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

	12/07/2019
	31/12/2019
Rubro	M\$
Remuneraciones	51.781
Total	<u>51.781</u>

Nota 13. Medio ambiente

Debido al objeto social de Leasing Urbano S.A., la Sociedad no se ve afectada directa o indirectamente por ordenanzas y leyes relativas a procesos de instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar a la protección del medio ambiente.

Nota 14. Contingencias y compromisos

A la fecha de los presentes estados financieros no existen contingencias ni compromisos vigentes.

Nota 15. Cauciones obtenidas de terceros

La Sociedad, no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

Nota 16. Sanciones

Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

Nota 17. Hechos posteriores

Con fecha 12 de febrero de 2020 se realizó inscripción en el Registro Especial de Entidades Informantes bajo el N°84 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Con fecha 18 de marzo de 2020, el Presidente de la República ha decretado Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe en todo el territorio nacional, con ocasión de la pandemia del Covid-19. Este Estado de Catástrofe tendrá una vigencia de 90 días, pudiendo ser prorrogado por otro periodo igual.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 17. Hechos posteriores (continuación)

Este Estado de Excepción Constitucional permite dictar una serie de medidas, incluyendo la restricción de reuniones en espacios públicos, asegurar la distribución de bienes y servicios básicos, ordenar la formación de reservas de alimentos y otros bienes necesarios para la atención y subsistencia de la población, establecer cuarentenas o toques de queda, dictar medidas para la protección de servicios de utilidad pública, y limitar el tránsito o locomoción de personas.

Aún cuando la Sociedad no ha entrado en operaciones, el Directorio, en conjunto con la administración, ha adoptado una serie de medidas administrativas tendientes a mitigar los riesgos de contagio, de continuidad operacional y de liquidez, que permitan seguir desarrollando el objeto de la Sociedad.

En consecuencia, hasta ahora la pandemia del Covid-19 no ha causado efectos relevantes en la Sociedad, activos, negocio u operación de la Sociedad.

El directorio, en conjunto con la administración, mantendrá un monitoreo permanente de la situación.

No existen otros hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 1 de enero de 2020 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.