

LEASING URBANO S.A.

Estados financieros por el año terminado
al 31 de diciembre de 2020 y por el período
de 173 días terminado al 31 de diciembre de 2019
e informe del auditor independiente

LEASING URBANO S.A.
Estados financieros
Al 31 de diciembre 2020 y 2019
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de
Leasing Urbano S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Leasing Urbano S.A. (en adelante “la Sociedad”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el período de 173 días terminado al 31 de diciembre de 2019 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

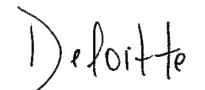
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto 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 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.

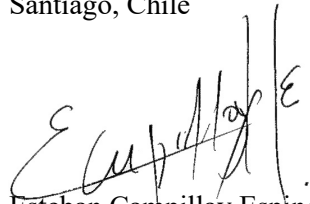
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 y por el período de 173 días terminado al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte

Marzo 25, 2021
Santiago, Chile



Esteban Campillay Espinoza
Socio

LEASING URBANO S.A.

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificado

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF: Unidad de fomento

LEASING URBANO S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado Al 31 de diciembre 2020 y 2019

ACTIVOS	Nota N°	31-12-2020	31-12-2019
Activos corrientes		MS	MS
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	174.734	28.307
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	6	85.321	358
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	2.661	-
Activos corrientes totales		262.716	28.665
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	277.126	291.190
Activos por impuestos diferidos	9	17.380	25.125
Total de activos no corrientes		294.506	316.315
Total de activos		557.222	344.980
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	201.230	11.029
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	7	399	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		4.517	1.882
Pasivos corrientes totales		206.146	12.911
Pasivos no corrientes			
Otras provisiones no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		-	-
Total de pasivos		206.146	12.911
Patrimonio			
Capital emitido	11	400.000	400.000
Pérdidas acumuladas		(48.924)	(67.931)
Otras reservas		-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		351.076	332.069
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio		351.076	332.069
Total de patrimonio y pasivos		557.222	344.980

Las notas 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

LEASING URBANO S.A.

Estados de Resultados Integrales, por naturaleza Por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y por el período de 173 días terminados al 31 de diciembre de 2019

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota N°	01-01-2020	12-07-2019
		31-12-2020	31-12-2019
		MS	MS
Ingresos de actividades ordinarias	12	247.769	-
Gastos por beneficios a los empleados	14	(125.269)	(51.781)
Gasto por depreciación y amortización	8	(14.784)	(2.465)
Otros gastos, por naturaleza	13	(81.127)	(38.810)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		26.589	(93.056)
Resultados por unidades de reajuste		163	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		26.752	(93.056)
Gasto por impuestos a las ganancias	9	(7.745)	25.125
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		19.007	(67.931)
Ganancia (pérdida)		19.007	(67.931)
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		48	(170)
Ganancia (pérdida) por acción básica		48	(170)
Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados			
Estado del resultado integral		31-12-2020	31-12-2019
Ganancia (pérdida)		19.007	(67.931)
Resultado integral total		19.007	(67.931)

Las notas 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

LEASING URBANO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo, método directo Por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y por el período de 173 días terminados al 31 de diciembre de 2019

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota N°	01-01-2020 31-12-2020	12-07-2019 31-12-2019
		M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		631.109	-
Clases de pagos			
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios		(361.328)	(26.257)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(122.634)	(51.781)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		-	-
Impuestos a las ganancias pagados		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
		147.147	(78.038)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(720)	(293.655)
Compra de propiedades de Inversión		-	-
		(720)	(293.655)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Préstamos a entidades relacionadas		-	-
Importe procedente de emisión de acciones		-	400.000
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
		-	400.000
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		146.427	28.307
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		28.307	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	174.734	28.307

Las notas 1 a la 19 forman parte integral de los estados financieros

LEASING URBANO S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de 173 días terminados al 31 de diciembre de 2019

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2020	400.000	-	(67.931)	332.069
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	19.007	19.007
Resultado integral	-	-	19.007	19.007
Patrimonio al final del periodo 31/12/2020	400.000	-	(48.924)	351.076

	Capital emitido	Otras Reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio
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
Patrimonio al final del periodo 31/12/2019	400.000	-	(67.931)	332.069

Las notas 1 a la 19 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.

Con fecha 12 de febrero de 2020, la Sociedad fue inscrita en el Registro de Entidades Informantes bajo el N° 560, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), por lo tanto, está bajo la fiscalización de dicha comisión.

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 Bauzá
Cristóbal Marín Larraín
Javiera Guerra Hernández

Gerente General : Daniel Galaz Concha

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 diciembre de 2020 fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 25 de marzo de 2021.

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) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), vigentes al 31 de diciembre de 2020.

2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados por el período de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (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 2020, 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 está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(b) Activos 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. 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

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(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.

(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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(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.

(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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(l) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(i) Impuesto a la renta

Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 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\$64.371 y M\$93.056, respectivamente.

(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 2020 y 2019 el activo por impuesto diferido reconocido debido a la pérdida tributaria es de M\$17.380 y 25.125, respectivamente.

(m) Reconocimiento de los ingresos

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

- 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.
- 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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(n) Segmentos

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

(o) Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

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.

- b) Normas y Enmiendas a NIIF que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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

2.5 Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2020, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

NOTA 3. Gestión de riesgo

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.

Riesgo de tipo de Cambio.

Por la Naturaleza del negocio, Leasing Urbano S.A. 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 actividad principal, corresponde a la originación de contratos de leasing habitacional, los cuales tienen plazos de vigencia promedio cercano a 20 años. La tasa de originación de los contratos de leasing es relativamente estable e independiente de los ciclos económicos.

Riesgo de crédito

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.

El riesgo de crédito se ve mitigado, con la recuperación del activo en cuestión a través de un proceso judicial, una vez que los clientes han dejado de pagar el contrato de arrendamiento. En el caso de contratos sentenciados, se prefiere buscar al deudor y llegar a un acuerdo voluntario de termino de contrato (resciliación), con el fin de evitar procesos como desalojos y/o incurrir en gastos adicionales para mantener las viviendas.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Riesgos derivados del COVID -19 (Coronavirus)

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una nueva cepa del coronavirus ("COVID-19") como una pandemia. Este virus ha presentado un nivel de contagio y expansión muy alto, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis financiera global viene acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar a las empresas a enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez. Asimismo, los gobiernos han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus.

En este contexto, la Sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad operacional, atención de los inversionistas, comunicaciones con inversiones y otros organismos como la Comisión para el Mercado Financieros, adecuado funcionamiento de los servicios web.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, a los posibles efectos del brote de COVID-19 en nuestros colaboradores, inversionistas, proveedores, entes reguladores, en conjunto con una evaluación continua de las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Sin embargo, aunque esperamos que nuestros resultados financieros se vean afectados negativamente, actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones, que pueda ser material.

El impacto de COVID-19 en nuestro negocio dependerá de la gravedad, ubicación y duración de la propagación de la pandemia, las acciones impulsadas por los gobiernos locales y mundiales y los funcionarios de salud para contener el virus o tratar sus efectos.

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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

(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.

Nota 5. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2020	31-12-2019
Efectivo en caja	-	300
Saldos en bancos	174.734	28.007
Total Efectivo y efectivo equivalente	174.734	28.307

El efectivo y el equivalente al efectivo no tiene restricciones de disponibilidad.

Nota 6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2020	31-12-2019
Contratos de Leasing en Cartera (*)	68.717	-
Fondos por rendir	1.830	358
Pie Contratos de Arriendos	14.774	-
Total	85.321	358

(*) Corresponde a contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional).

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Detalle de partes y transacciones con relacionadas

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar de corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	
					31-12-2020	31-12-2019
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	\$ Chilenos	1.631	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Otras partes relacionadas	Arriendos	\$ Chilenos	1.030	-
TOTALES					2.661	-

Detalle de partes y transacciones con relacionadas

b) Detalle de partes relacionadas por pagar de corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	
					31-12-2020	31-12-2019
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	\$ Chilenos	399	-
TOTALES					399	-

c) Transacciones con partes relacionadas, efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	
					31-12-2020	31-12-2019
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	24.139	-
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Otras partes relacionadas	Arriendos	\$ Chilenos	1.030	-

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 8. Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

2020	Bienes Raíces MS	Otros activos fijos MS	Total PPE MS
Saldo Inicial al 01 de enero de 2020	290.558	632	291.190
Adiciones	-	720	720
Bajas	-	-	-
Depreciación del Ejercicio	(14.651)	(133)	(14.784)
Valor neto al 31.12.2020	275.907	1.219	277.126

2019	Bienes Raíces MS	Otros activos fijos MS	Total PPE MS
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

Al 31 de diciembre de 2020 y 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 9. Impuesto a la Ganancias e 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.

Para el ejercicio 2020, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%. La Sociedad presenta pérdida tributaria por M\$64.371, 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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

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:

a) El detalle de activos por impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019
	Base para	Base para	Base para	Base para
	Impuesto diferido	Impuesto diferido	Impuesto diferido	Impuesto diferido
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pérdida Tributaria	64.371	17.380	93.056	25.125
Total	64.371	17.380	93.056	25.125

b) El efecto en resultado por impuestos diferidos es el siguiente:

Concepto	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Pérdida Tributaria	(7.745)	25.125
Total	(7.745)	25.125

Nota 10. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2020	31-12-2019
Documentos por pagar	176.842	-
Retenciones por pagar	4.243	4.149
Honorarios auditoría por pagar	-	2.124
Reserva gastos operacionales	10.064	-
Facturas por pagar	2.021	743
Honorarios por pagar	8.060	4.013
Tota	201.230	11.029

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 11. 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 patrimonio neto, 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 de 2020 es la siguiente:

Accionista	RUT	Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones Pagadas	N° de acciones por pagar	N° de acciones con derecho a voto	Porcentaje de participación
Cristobal Marin Larrain	14.123.233-9	única	500	200	300	200	50,00%
Patricio Marin Larrain	16.212.549-4	única	500	200	300	200	50,00%
Totales			1.000	400	600	400	100%

Nota 12. Ingresos de actividades ordinarias

Rubro	01-01-2020	01-07-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Utilidad Inmobiliaria (*)	83.651	-
Utilidad por Endoso (**)	139.979	-
Arriendos	24.139	-
Total	247.769	-

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2020 y 2019, son los siguientes:

(*) Utilidad inmobiliaria corresponde a la diferencia en el valor costo de una propiedad y el de venta de la misma.

(**) Utilidad por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de arrendamiento con compromiso de compra venta. (es la diferencia entre la tasa de emisión y la tasa de transferencia).

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 13. Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01-01-2020	01-07-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Honorarios	52.217	27.203
Auditoría	4.996	2.688
Otros Gastos	23.914	8.919
Total	81.127	38.810

Nota 14. Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01-01-2020	01-07-2019
	31-12-2020	31-12-2019
	M\$	M\$
Remuneraciones	122.633	50.599
Feriado Legal	2.636	1.182
Total	125.269	51.781

Nota 15. 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 16. Contingencias y compromisos

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

Nota 17. Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros

Nota 18. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

Nota 19. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 1 de enero de 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.