



MEMORIA ANUAL EJERCICIO 2021

ÍNDICE

Carta del Presidente

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

Carta del Presidente

Señores Accionistas:

En representación del Directorio de Leasing Urbano S.A. les presento la Memoria Anual que da cuenta de los principales hitos que marcaron el año 2021.

Durante el ejercicio, la Compañía buscó la consolidación de su modelo de originación de contratos de leasing habitacional basado en acuerdos de compraventa establecidos con inversionistas institucionales y fondos de inversión. En virtud de dichos acuerdos, los contratos de leasing se generan con el objeto de ser cedidos en forma directa a estos inversionistas, con parámetros de selección definidos en forma estricta y con tasas de descuento conocidas, mitigando razonablemente los riesgos de crédito y la exposición a la variabilidad en las tasas de interés.

El flujo de colocaciones se concentró principalmente en el segmento de viviendas usadas con subsidio habitacional, con valores de compraventa ubicados, en su mayoría, por debajo de las UF1.200. En este segmento la Compañía cuenta con gran experiencia y adicionalmente, se obtienen sendas coberturas estatales asociadas a eventuales pérdidas que se pudieran generar como resultado del potencial incumplimiento de los arrendatarios promitentes compradores en el pago de sus cuotas de arriendo.

En el mes de julio, la Sociedad firmó un acuerdo de compraventa de contratos de leasing habitacional con una Compañía de Seguros de Vida, consistente en una línea para invertir hasta UF150.000 en este tipo de activos.

Si bien es cierto, los indicadores de morosidad de la cartera sufrieron un leve deterioro al término del tercer trimestre, los beneficios entregados por el Estado durante el año, los retiros de fondos previsionales, la mejoras a los procesos de cobranza y el crecimiento de las colocaciones, especialmente en el último trimestre, permitieron que la cartera administrada terminara con más del 85% de colocaciones al día.

En 2021, se originaron 97 operaciones por un total de UF 67.044 y, a su vez, se endosaron 71 operaciones por un total de UF49.364

Al 31 de diciembre de 2021 el resultado de la compañía arrojó una utilidad de M\$72.629.- y su patrimonio neto ascendió a la suma de M\$ 423.705.-

DocuSigned by:
Varsovia Valenzuela
85008845D875439...
Varsovia Valenzuela Aránguiz
Presidenta del Directorio

Santiago, 24 de marzo de 2022

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 Notaria 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 N°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 2021, la estructura formal de la empresa la constituye un directorio, conformado 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 compite 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 N° 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 financiamiento a través de 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 2021, 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 2021 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 utilidad de M\$72.629.

En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2021 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M\$ 400.000
Pérdidas acumuladas	(M\$ 48.924)
Utilidad del ejercicio:	M\$ 72.629
Patrimonio neto:	M\$ 423.705

Remuneraciones del Directorio

Durante el ejercicio 2021, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de \$ 55.113.631. Asimismo, el Director Ejecutivo de la sociedad recibió un total de \$120.242.534.- 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	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

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

Entre el 01 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, se han producido los siguientes hechos de carácter esencial:

Con fecha 30 de abril 2021 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras materias propias de su conocimiento, lo siguiente:

- Aprobación de la Memoria, Balance General, Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio del año 2020;
- Ratificación del Directorio de la Sociedad, conformado por las siguientes personas:
 - Varsovia Valenzuela Aránguiz
 - Francisco Orrego Bauzá
 - Francisco Vergara Gutiérrez
 - Cristóbal Marín Larraín
 - Javiera Guerra Hernández
- Designación de Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos para el período 2021,
- Designación del diario electrónico El Líbero para las publicaciones obligatorias del año 2021; y,
- Aprobación y ratificación de las operaciones entre partes relacionadas informadas.

Con fecha 15 de julio de 2021 se firmó un contrato marco de compraventa y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa entre Compañía de Seguros de Vida Seguros de Compañía de Seguros de Vida Consorcio Compañía de Seguros de Vida S.A., CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A y Leasing Urbano S.A.

Con fecha 1 de septiembre de 2021 doña Javiera Guerra Hernández presentó su renuncia al cargo de directora de la Sociedad. El Directorio acordó no designar un reemplazante.

Con fecha 19 de octubre de 2021 se celebró Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Leasing Urbano S.A., en la que se acordó lo siguiente:

Autorizar a la Sociedad para constituirse en fiadora y codeudora solidaria de "URBANO CAPITAL SpA.", ante las sociedades Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., respecto del incumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas por esta última como cesionaria de dichas obligaciones, y/o cualquiera de sus empresas relacionadas, y/o eventuales continuadores legales o futuros cesionarios de dichas obligaciones, para con las Compañías indicadas, de acuerdo a las referidas estipulaciones, así como las obligaciones de información, condiciones de Compra y obligaciones de recompra estipuladas en general en el Contrato Marco celebrado entre las sociedades Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. y Leasing Urbano S.A., suscrito por escritura pública de fecha 15 de julio de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Luis Tavolari Oliveros, repertorio número 4025-2021, y en el contrato bajo el cual se regule su administración. Se incluyen en la fianza y codeuda solidaria todos los intereses, gastos y costas que pudieren devengarse con motivo de la obligación.

Autorizar a la Sociedad para la constitución de hipotecas de primer grado con cláusula de garantía general y prohibiciones de gravar y enajenar, en favor de Banco Consorcio, esto sobre los inmuebles ubicados en calle Agustinas N° 657, oficina 34, comuna de Santiago, cuyo título de propiedad rola inscrito a Fojas 86.854 Número 126.466 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondientes al año 2019; calle Agustinas N° 657, oficina 41, comuna de Santiago, cuyo título de propiedad rola inscrito a Fojas 86.460 Número 125.875 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondientes al año 2019; y calle Santa Lucía N° 118, comuna de Santiago, cuyo título de propiedad rola inscrito a Fojas 78.989 Número 115.042 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondientes al año 2019.

La constitución de dichas hipotecas en favor de Banco Consorcio es necesaria para la habilitación de una línea de capital de trabajo, previamente aprobada a Leasing Urbano S.A., por un monto de UF20.000. 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 2021.

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 Bauzá	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, 24 de marzo de 2022.

LEASING URBANO S.A.

Estados financieros por los años terminados al
31 de diciembre 2021 y 2020 e informe del
auditor independiente



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

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 2021 y 2020, y los correspondientes estados de resultados integrales, de 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 de Leasing Urbano S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a 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 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 Sociedad 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 Sociedad. 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 2021 y 2020, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

The logo for Deloitte, featuring a stylized 'D' followed by the word 'eloitte' in a lowercase, sans-serif font.

Marzo 24, 2022
Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Campillay Espinoza'.

Esteban Campillay Espinoza
Socio

LEASING URBANO S.A.

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estados de Situación Financiera Clasificado

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Directo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF : Unidad de fomento

Índice

Estados de Situación Financiera Clasificado	5
Estados de Resultados Integrales por Naturaleza	6
Estados de Flujos de Efectivo Directo	7
Estados de Cambios en el Patrimonio	8
(1) Presentación de Estados Financieros	9-10
(2) Resumen de Principales Políticas Contables	10-16
(3) Gestión de Riesgo	17-19
(4) Estimaciones y Juicios Contables Significativos.....	19
(5) Efectivo y Equivalente al Efectivo	20
(6) Otros Activos Financieros corrientes.....	20
(7) Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar Corrientes.....	21
(8) Activos por Impuestos Corrientes.....	21
(9) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas	21-22
(10) Otros Activos no Financieros no Corrientes	22
(11) Propiedades, Plantas y Equipos	23
(12) Impuesto a las Ganancias e Impuestos Diferidos	23-24
(13) Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Pagar.....	25
(14) Otras Provisiones no Corrientes	25
(15) Patrimonio	25-26
(16) Ingresos de Actividades Ordinarias	26
(17) Otros Gastos por Naturaleza	27
(18) Gastos por Beneficios a los Empleados	27
(19) Medio Ambiente	27

(20)	Contingencia y Compromisos.....	27
(21)	Cauciones Obtenidas de Terceros.....	27
(22)	Sanciones	27
(23)	Hechos relevantes	28-29
(24)	Hechos Posteriores	29

LEASING URBANO S.A.

Estados de Situación Financiera Clasificado Al 31 de diciembre 2021 y 2020 (En miles de pesos – M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31/12/2021	31/12/2020
Activos corrientes		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	330.149	174.734
Otros activos financieros corrientes	6	95.591	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.482.015	85.321
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9 a)	-	2.661
Activos por impuestos corrientes, corrientes	8	9.674	-
Total de activos corrientes		1.917.429	262.716
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	10	65.105	-
Propiedades, planta y equipo	11	269.731	277.126
Activos por impuestos diferidos	12	9.817	17.380
Total de activos no corrientes		344.653	294.506
Total de activos		2.262.082	557.222
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	1.802.811	201.230
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9 b)	605	399
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		2.409	4.517
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Pasivos corrientes totales		1.805.825	206.146
Pasivos no corrientes			
Otras provisiones no corrientes	14	32.552	-
Otros pasivos no financieros no corrientes		-	-
Total de pasivos no corrientes		32.552	-
Total de pasivos		1.838.377	206.146
Patrimonio			
Capital emitido	15	400.000	400.000
Resultados acumulados		23.705	(48.924)
Otras reservas		-	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		423.705	351.076
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio		423.705	351.076
Total de patrimonio y pasivos		2.262.082	557.222

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Resultados Integrales, por naturaleza Por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020 (En miles de pesos – M\$)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota N°	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	349.527	247.769
Gastos por beneficios a los empleados	18	(120.243)	(125.269)
Gasto por depreciación y amortización	11	(15.905)	(14.784)
Otros gastos, por naturaleza	17	(136.469)	(81.127)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales		76.910	26.589
Costos financieros			
Participación en las ganancias (pérdidas) Utilizando el método de la participación		-	-
Resultados por unidades de reajuste		17.429	163
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		94.339	26.752
Gasto por impuestos a las ganancias	12	(21.710)	(7.745)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		72.629	19.007
Ganancia (pérdida), atribuible a participación no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		72.629	19.007
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		182	48
Ganancia (pérdida) por acción básica		182	48
Estado de Resultados Integral “ Estados financieros consolidados			
Estado del resultado integral		31-12-2021	31-12-2020
Ganancia (pérdida)		72.629	19.007
Resultado integral total		72.629	19.007

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo, método directo Por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020 (En miles de pesos – M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
	M\$	M\$
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.151.677	631.109
Clases de pagos		
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.868.268)	(361.328)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(122.351)	(122.634)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	161.058	147.147
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Compra de propiedades , planta y equipos	11 (8.510)	(720)
Compra de propiedades , de Inversión	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión	(8.510)	(720)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Préstamos a entidades relacionadas	2.867	-
Importe procedente de emisión de acciones	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	2.867	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	155.415	146.427
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	174.734	28.307
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5 330.149	174.734

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Por los años terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020

	Capital emitido	Otras Reservas	Pérdidas acumuladas	Patrimonio
	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2021	400.000	-	(48.924)	351.076
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	72.629	72.629
Resultado integral	-	-	72.629	72.629
Patrimonio al final del periodo 31/12/2021	400.000	-	23.705	423.705
	Capital emitido	Otras Reservas	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

Las notas 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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.

Con fecha 31 de enero del año 2020, Leasing Urbano S.A., firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con Fondo de Inversiones WEG-1.

Con fecha 15 de julio del año 2021, en Notaria Tavolari, Leasing Urbano S.A., firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Otra.

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 Larrain
Gerente General	:	Daniel Galaz Concha

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 de diciembre 2021, fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 24 de marzo de 2022.

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 2021.

2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Estados de Resultados Integrales fueron preparados por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo, fueron preparados por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre 2021 y 31 de diciembre de 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 2021, 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 cuenta corrientes bancarias.

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
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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.

La Sociedad revela en nota 7 a los estados financieros las cuentas por cobrar por la venta de propiedades mediante contrato de arriendo con promesa de compraventa suscritos con los clientes personas naturales; y, además, las cuentas por cobrar generadas por el endoso de los mismos a terceros.

(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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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 utiliza el método directo para la preparación del estado de flujo de efectivo, y ha determinado como efectivo equivalente los saldos en cuentas corrientes bancarias.

El Estado de flujos de efectivo y efectivo equivalente, método directo, contiene las siguientes categorías de clasificación:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

(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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(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.

(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) Otras provisiones no corrientes

Corresponde a responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

k) 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.

(l) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Documentos por pagar corresponden a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que origino el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces se liberan los documentos para su respectivo pago.

(m) 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 de valor actual.

(n) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(n.1) Impuesto a la renta

Para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 la sociedad presenta utilidades tributarias por M\$ 52.396 y para el periodo terminado 31 de diciembre 2020 la sociedad presenta pérdidas tributarias por M\$64.371. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%, para ambos periodos.

(n.2) 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, el activo por impuesto diferido reconocido es de M\$9.877 y M\$17.380, respectivamente.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(o) Reconocimiento de los ingresos

De acuerdo a lo establecido en NIIF 15, los ingresos ordinarios se reconocen por un monto que refleja la contraprestación recibida o a recibir, que la entidad tiene derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La Sociedad ha analizado y tomado en consideración todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo establecido por NIIF 15 a los contratos con sus clientes:

- (a) Identificación del contrato;
- (b) Identificar obligaciones de desempeño;
- (c) Determinar el precio de la transacción;
- (d) Asignar el precio; y
- (e) Reconocer el ingreso.

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.
- Se reconocen como ingresos de la explotación la utilidad realizada luego de un proceso de endoso de contratos de leasing a inversionistas institucionales. El endoso-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 ha suscrito contratos de endoso de cartera de Contratos de Leasing Habitacional, con Fondo de Inversión WEG 1 y Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional

La Sociedad, también ha evaluado la existencia de costos incrementales de la obtención de un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato, por lo cual Leasing Urbano, reconoce los ingresos cuando se han cumplido satisfactoriamente los pasos establecidos en la norma y, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para su actividad.

(p) Segmentos

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

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(q) Bono Vivienda Leasing Habitacional (subsidiarios Minvu)

Los Bonos Vivienda Leasing Habitacional (subsidiarios Minvu) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidios al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidiarios de leasing habitacional).

La Sociedad acepta estos BVL del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; como medio de pago para efectos de computarlos como pago parcial del precio de la vivienda que promete vender al promitente comprador.

(r) 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
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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>	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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

(s) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2021, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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:

Riesgos 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
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 3. Gestión de riesgo (continuación)

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre que siempre existe respecto de la capacidad que puede llegar a tener la Sociedad, bajo condiciones normales o excepcionales, de responder a los requerimientos de pagos en efectivo, tanto a sus clientes, como a las entidades que le han otorgado financiamiento.

Como parte de la gestión de riesgos, Leasing Urbano S.A, cuenta con políticas de gestión de liquidez que aseguran el cumplimiento oportuno de sus obligaciones, tanto en condiciones normales como en situaciones excepcionales, cuando estas últimas puedan alejarse en forma significativa de lo esperado. A este respecto, la Empresa realiza un seguimiento diario a su situación de caja, tanto para cubrir sus necesidades inmediatas de fondos, como para aquellas necesidades de mediano y largo plazo, en diversos escenarios previsible por la Administración. Para mitigar estos riesgos de liquidez, Leasing Urbano S.A., realiza permanentemente cálculos que les permitan establecer las fechas y montos del dinero que van a necesitar para sus obligaciones y del dinero que va a recibir por inversiones.

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones clasificadas dentro del rubro de Otros activos financieros, al 31 de diciembre de 2021:

	Saldo			
	31.12.2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	TOTAL
	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>Inversiones a valor razonable</u>				
Fondos mutuos	48.403	-	-	48.403
Bonos	47.188	-	-	47.188
Total	95.591	-	-	95.591

Al 31 de diciembre de 2020, la sociedad no presenta activos financieros de esta naturaleza.

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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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.

El Directorio, en conjunto con la administración, mantienen un monitoreo permanente de la situación.

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la sociedad no se ha visto afectada en sus operaciones.

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
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 5. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2021	31-12-2020
Saldos en bancos	330.149	174.734
Total Efectivo y efectivo equivalente	330.149	174.734

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las transacciones realizadas en efectivo y efectivo equivalente son realizadas en pesos chilenos. Para el mismo período no existe efectivo y efectivo equivalente con restricción.

NOTA 6. Otros activos financieros, corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2021	31-12-2020
Fondos Mutuos	48.403	-
Bonos Minvu	47.188	-
Total otros activos financieros corrientes	95.591	-

(b) El detalle del movimiento de otros activos financieros corrientes es el siguiente:

Concepto	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Aporte Inicial	-	-
Adiciones	142.894	-
Ventas/Vencimientos	(47.718)	-
Cambios en el valor razonable	415	-
Total	95.591	-

Al 31 de diciembre de 2021, las transacciones son realizadas en pesos chilenos.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía no mantiene estos activos financieros.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2021	31-12-2020
Contratos de Leasing en Cartera (*)	545.603	68.717
Fondos por rendir	249	1.830
Subsidios por cobrar (**)	870.837	-
Por cobrar endoso cartera	65.105	-
Pie Contratos de Arriendos	-	14.774
Otras cuentas por cobrar	221	-
Total	1.482.015	85.321

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

(**) Corresponde a un subsidio otorgado por el Estado, el subsidio por cobrar nace en el mismo momento de las firmas del contrato de Leasing Habitacional. El Serviu paga el subsidio de cada cliente, mediante emisión de un Bono Vivienda Leasing (BVL), que es un instrumento desmaterializado.

NOTA 8. Activos por impuestos corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
P.P.M. pagados	23.821	-
Impuesto a la Renta	(14.147)	-
Total	9.674	-

NOTA 9. 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\$	M\$
					31-12-2021	31-12-2020
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

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 9. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

Detalle de partes y transacciones con relacionadas

b) Detalle de partes relacionadas por pagar de corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					31-12-2021	31-12-2020
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	\$ Chilenos	605	399
TOTALES					605	399

c) Transacciones con partes relacionadas, efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					31-12-2021	31-12-2020
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Arriendos	\$ Chilenos	17.303	24.139
96.563.250-6	Inmobiliaria del Sur S.A.	Otras partes relacionadas	Arriendos	\$ Chilenos	-	1.030

NOTA 10. Otros activos no financieros, no corrientes

El detalle de otros activos no financieros, no corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Descripción	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Valores en garantía (*)	65.105	-
Total	65.105	-

(*) Corresponde a los recursos destinados a garantizar la responsabilidad de prepago por endosos de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa”. Responsabilidad que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 11. Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

2021	Bienes Raíces M\$	Otros activos fijos M\$	Total PPE M\$
Saldo Inicial al 01 de enero de 2021	275.907	1.219	277.126
Adiciones	8.510	-	8.510
Bajas	-	-	-
Depreciación del Ejercicio	(15.571)	(334)	(15.905)
Valor neto al 31.12.2021	268.846	885	269.731

2020	Bienes Raíces M\$	Otros activos fijos M\$	Total PPE M\$
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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 12. Impuesto a la Ganancias e Impuestos 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 2021 y 2020, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%. La Sociedad presenta utilidades tributarias para el periodo 2021 por M\$52.396, y para el periodo 2020, presenta pérdida tributaria por M\$64.371.

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:

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

BORRADOR PRELIMINAR
DEVOLVER A DELOITTE
Y NO REPRODUCIR EN NINGUNA FORMA
SIN SU AUTORIZACION

NOTA 12. Impuesto a la Ganancias e Impuesto Diferidos (continuación)

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

Concepto	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2020
	Base para Impuesto diferido	Impuesto diferido	Base para Impuesto diferido	Impuesto diferido
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisiones Gastos	32.552	8.789	-	-
Provisión Vacaciones	2.409	650	-	-
Otras Provisiones	1.400	378	-	-
Pérdida Tributaria	-	-	64.371	17.380
Total	36.361	9.817	64.371	17.380

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

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Provisones	9.817	-
Impuesto a la Renta	(14.147)	-
Pérdida Tributaria	(17.380)	(7.745)
Total	(21.710)	(7.745)

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

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos - Saldo Inicial	17.380	25.125
Activos por impuestos diferidos - Saldo final	9.817	17.380
Efecto en resultado por impuestos diferidos	7.563	7.745

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 13. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	M\$	M\$
	31-12-2021	31-12-2020
Documentos por pagar (*)	1.728.770	176.842
Retenciones por pagar	2.200	4.243
Reserva gastos operacionales	12.520	10.064
Facturas por pagar	190	2.021
Honorarios por pagar	7.112	8.060
Impuesto mensual por pagar	6.423	-
Otras cuentas por pagar	45.596	-
Total	1.802.811	201.230

(*) Corresponde a la compra de propiedades para otorgar contratos de arrendamiento con compromiso de compraventa (Leasing Habitacional). Una vez que la vivienda que originó el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces respectivo se liberan los documentos para su respectivo pago.

NOTA 14. Otras provisiones no corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Concepto	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Obligaciones por Prepagos	32.552	-
Total	32.552	-

NOTA 15. 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 régimen de operación, 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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2021 y 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 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 16. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2021 y 2020, son los siguientes:

Rubro	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Utilidad Inmobiliaria (*)	21.876	83.651
Utilidad por Endoso (**)	306.415	139.979
Arriendos	18.928	24.139
Otros Ingresos	2.308	-
Total	349.527	247.769

Con fecha 15 de julio del año 2021, en Notaria Tavolari, Leasing Urbano S.A., firma “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y Otra. Estas ventas generan un margen que representan el ingreso por endoso de cartera.

(*) 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
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 17. Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro es la siguiente:

Rubro	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Honorarios	64.761	52.217
Honorarios por Comisiones	17.761	-
Auditoría	8.226	4.996
Gastos por Firma de contratos	5.162	-
Provisión gastos	32.552	-
Otros Gastos	8.007	23.914
Total	136.469	81.127

NOTA 18. Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Remuneraciones	122.351	122.633
Feriado Legal	(2.108)	2.636
Total	120.243	125.269

NOTA 19. 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 20. Contingencias y compromisos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen contingencias ni compromisos vigentes.

NOTA 21. Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Leasing Urbano S.A. no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

NOTA 22. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

NOTA 23. Hechos relevantes

Entre el 01 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, se han producido los siguientes hechos de carácter relevantes:

- 1) Con fecha 30 de abril 2021 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras materias propias de su conocimiento, lo siguiente:
 - Aprobación de la Memoria, Balance General, Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio del año 2020;
 - Ratificación del Directorio de la Sociedad, conformado por las siguientes personas:
 - Varsovia Valenzuela Aránguiz
 - Francisco Orrego Bauzá
 - Francisco Vergara Gutiérrez
 - Cristóbal Marín Larraín
 - Javiera Guerra Hernández
 - Designación de Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos para el período 2021,
 - Designación del diario electrónico El Líbero para las publicaciones obligatorias del año 2021; y,
 - Aprobación y ratificación de las operaciones entre partes relacionadas informadas.
- 2) Con fecha 15 de julio de 2021 se firmó un contrato marco de compraventa y administración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa entre Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A y Leasing Urbano S.A.
- 3) Con fecha 1 de septiembre de 2021 doña Javiera Guerra Hernández presentó su renuncia al cargo de directora de la Sociedad. El Directorio acordó no designar un reemplazante.
- 4) Con fecha 19 de octubre de 2021 se celebró Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Leasing Urbano S.A., en la que se acordó lo siguiente:

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Autorizar a la Sociedad para constituirse en fiadora y codeudora solidaria de “URBANO CAPITAL SpA.”, ante las sociedades Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A., respecto del incumplimiento total o parcial de las obligaciones asumidas por esta última como cesionaria de dichas obligaciones, y/o cualquiera de sus empresas relacionadas, y/o eventuales continuadores legales o futuros cesionarios de dichas obligaciones, para con las Compañías indicadas, de acuerdo a las referidas estipulaciones, así como las obligaciones de información, condiciones de Compra y obligaciones de recompra estipuladas en general en el Contrato Marco celebrado entre las sociedades Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., CN Life Compañía de Seguros de Vida S.A. y Leasing Urbano S.A., suscrito por escritura pública de fecha 15 de julio de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Luis Tavolari Oliveros, repertorio número 4025-2021, y en el contrato bajo el cual se regule su administración. Se incluyen en la fianza y codeuda solidaria todos los intereses, gastos y costas que pudieren devengarse con motivo de la obligación.

Autorizar a la Sociedad para la constitución de hipotecas de primer grado con cláusula de garantía general y prohibiciones de gravar y enajenar, en favor de Banco Consorcio, esto sobre los inmuebles ubicados en calle Agustinas N° 657, oficina 34, comuna de Santiago, cuyo título de propiedad rola inscrito a Fojas 86.854 Número 126.466 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondientes al año 2019; calle Agustinas N° 657, oficina 41, comuna de Santiago, cuyo título de propiedad rola inscrito a Fojas 86.460 Número 125.875 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondientes al año 2019; y calle Santa Lucía N° 118, comuna de Santiago, cuyo título de propiedad rola inscrito a Fojas 78.989 Número 115.042 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondientes al año 2019.

La constitución de dichas hipotecas en favor de Banco Consorcio es necesaria para la habilitación de una línea de capital de trabajo, previamente aprobada a Leasing Urbano S.A., por un monto de UF20.000.

NOTA 24. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole, ocurridos entre el 1 de enero de 2022 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, que puedan afectar significativamente a los mismos.