

Estados Financieros

LEASING URBANO S.A.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2023 y 2022

Estados Financieros

LEASING URBANO S.A.

*Estados financieros por los años terminados al
31 de diciembre 2023 y 2022 e informe del
auditor independiente*

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y directores
Leasing Urbano S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Leasing Urbano S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Leasing Urbano S.A al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección “Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros” del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros se nos requiere ser independientes de Leasing Urbano S.A y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

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

Al preparar los estados financieros, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Leasing Urbano S.A para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Leasing Urbano S.A. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de la Leasing Urbano S.A para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.



Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fernando Dughman N.', is written over a horizontal line.

Fernando Dughman N.
EY Audit Ltda.

Santiago, 26 de marzo de 2024

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 Directo

Notas a los Estados Financieros

\$: Pesos chilenos

M\$: Miles de pesos chilenos

UF : Unidad de fomento

Índice

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

Estados Financieros

LEASING URBANO S.A.

31 de diciembre de 2023 y de 2022

LEASING URBANO S.A.
Estados de Situación Financiera Clasificado
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos – M\$)

ACTIVOS	Nota	31/12/2023	31/12/2022
		M\$	M\$
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	225.942	680.216
Otros activos financieros corrientes	6	136.607	176.163
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	1.083.738	2.562.818
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8a)	5.268	-
Activos por impuestos corrientes, corrientes	9	68.139	-
Total, activo corriente		1.519.694	3.419.197
Activo no Corriente			
Otros activos no financieros no corrientes	10	968.173	761.261
Propiedades, planta y equipo	11	239.343	254.322
Activos por impuestos diferidos	12a)	115.969	96.344
Total, activo no corriente		1.323.485	1.111.927
Total, de activos		2.843.179	4.531.124
PATRIMONIO Y PASIVOS			
	Nota	31/12/2023	31/12/2022
		M\$	M\$
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	1.549.584	3.059.906
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8b)	-	1.709
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		2.777	-
Pasivos por impuestos corrientes	9	-	178.174
Total, pasivo corriente		1.552.361	3.239.789
Pasivo no corriente			
Otras provisiones no corrientes	14	349.959	351.002
Otros pasivos no financieros no corrientes		-	-
Total, pasivo no corriente		349.959	351.002
Total, de pasivos		1.902.320	3.590.791
Patrimonio			
Capital emitido	15	400.000	400.000
Resultados acumulados		540.859	540.333
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		940.859	940.333
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio		940.859	940.333
Total, de patrimonio y pasivos		2.843.179	4.531.124

Las notas 1 a la 26 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Resultados Integrales, por naturaleza Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (En miles de pesos – M\$)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01/01/2023 31/12/2023 M\$	01/01/2022 31/12/2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	16	777.343	1.607.065
Gastos por beneficios a los empleados	18	(57.599)	(204.276)
Gasto por depreciación y amortización	11	(15.463)	(15.409)
Otros gastos, por naturaleza	17	(547.303)	(852.903)
Ganancias de actividades operacionales		156.978	534.477
Costos financieros	19	(71.619)	(24.692)
Resultados por unidades de reajuste	20	87.483	185.138
Ganancia, antes de impuestos		172.842	694.923
Gasto por impuestos a las ganancias	12b)	(17.327)	(178.295)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		155.515	516.628
Ganancia, atribuible a participación no controladoras		-	-
Ganancia		155.515	516.628
Ganancia por acción básica			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		389	1.292
Ganancia por acción básica		389	1.292
Estado de Resultados Integral “Estados financieros consolidados			
Estado del resultado integral			
Ganancia		155.515	516.628
Resultado integral total		155.515	516.628

Las notas 1 a la 26 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos – M\$)

2023	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio M\$
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2023	400.000	-	540.333	940.333
Resultado integral				
Ganancia	-	-	155.515	155.515
Dividendos			(154.989)	(154.989)
Total, de cambios en el Patrimonio neto	-	-	526	526
Patrimonio al final del periodo 31/12/2023	400.000	-	540.859	940.859

2022	Capital emitido M\$	Otras Reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio M\$
Estado de cambios en el patrimonio				
Patrimonio al comienzo del periodo 01/01/2022	400.000	-	23.705	423.705
Resultado integral				
Ganancia	-	-	516.628	516.628
Total, de cambios en el Patrimonio neto	-	-	516.628	516.628
Patrimonio al final del periodo 31/12/2022	400.000	-	540.333	940.333

Las notas 1 a la 26 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo, método directo Por los terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 (En miles de pesos – M\$)

Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	Nota	01/01/2023 31/12/2023	01/01/2022 31/12/2022
		M\$	M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		7.042.247	9.253.145
Clases de pagos			
Pago a Proveedores por el suministro de bienes y servicios		(7.275.894)	(8.678.617)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(115.298)	(148.592)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		-	-
Impuestos a las ganancias pagados		(104.845)	(14.146)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(61.723)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		(453.790)	350.067
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compra de propiedades, planta y equipos		(484)	-
Compra de propiedades, de Inversión		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		(484)	-
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Préstamos a entidades relacionadas		-	-
Importe procedente de emisión de acciones		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(454.274)	350.067
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		680.216	330.149
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	225.942	680.216

Las notas 1 a la 26 forman parte integral de los estados financieros.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 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. En consecuencia, la Sociedad ha definido como único segmento de negocio el otorgamiento y posterior 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 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

Con fecha 01 de septiembre de 2022, Leasing Urbano S.A. firma una extensión del “Contrato Marco” de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa suscrito con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. y otra.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 1. Presentación de estados financieros (continuación)

1.2 Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	:	Juan Pablo Lira Ortúzar
Directores	:	Fadua Gajardo Pineda Fernando Rojas Ochagavía Juan Carlos Balmaceda Peñafiel Cristóbal Marín Larraín
Gerente General	:	Alejandro Rios Navarro

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 26 de marzo de 2024

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 2023.

2.1 Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Estados de Resultados Integrales, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2023.

2.3 Declaración de cumplimiento con NIIF

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administración Leasing Urbano S.A que manifiesta expresamente que han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la administración, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en este informe.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

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, a un plazo de alta liquidez menor a 90 días, esto es saldos disponibles para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

El efectivo y equivalente al efectivo reconocido al cierre de los estados financieros está sujeto a un cambio de riesgo en su valor.

(b) Activos y pasivos financieros

Leasing Urbano S.A. clasifica sus activos financieros a valor razonable y a costo amortizado de acuerdo a la NIIF 9. Esta clasificación depende de la intención con que se adquirieron dichos activos. Leasing Urbano S.A clasifica los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros, y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

b.1) Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados

Los activos financieros a valor razonable corresponden a instrumentos financieros como bonos, pagarés y otros, valorizados de acuerdo con los precios de mercado a la fecha de cierre de los Estados Financieros. Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no registra inversiones bajo esta categoría.

b.2) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son activos no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, sobre los cuales la administración tiene la intención de percibir los flujos de intereses y reajustes de acuerdo con los términos contractuales de la inversión.

Leasing Urbano S.A. clasifica activos y pasivos a costo amortizado en las siguientes categorías:

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

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(b) Activos y pasivos financieros (continuación)

b.3) Pasivos financieros

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por: (a) Los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que sean pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable. (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumpla con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque del involucramiento continuo. La Sociedad a la fecha de cierre de los Estados Financieros no ha clasificado pasivos financieros a valor razonable.

b.4) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros:

- Reconocimiento: Inicialmente, la Sociedad reconoce sus activos y pasivos financieros en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que se compromete a adquirir o vender el activo. Un activo o pasivo financiero es valorizado inicialmente al valor razonable de la transacción.
- Baja de activos y pasivos: La Sociedad da de baja en su Estado de Situación Financiera un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales por el activo financiero durante una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero. La entidad elimina de su Estado de Situación Financiera un pasivo financiero (o una parte del mismo) cuando se ha extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato ha sido pagada, o bien ha expirado.

Estimación de valor razonable. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. El valor razonable de un instrumento financiero se estima usando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado es denominado como activo si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente sobre una base independiente.

(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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(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.

En base a la información disponible, a juicio de la Administración las transacciones con entidades relacionadas son realizadas en condiciones normales de mercado.

(e) Propiedades, planta y equipos, neto

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

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

(f) Estados de flujos de efectivo

La sociedad 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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(h) Deterioro de los activos

De acuerdo a lo requerido por las NIIF 9 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 pérdidas esperadas de acuerdo con lo definido en la NIIF 9. 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 de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

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

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(i) Distribución de dividendos

La junta ordinaria de Accionistas deberá acordar la distribución de las utilidades de cada ejercicio. En uso de esta facultad podrá fijar libremente el porcentaje de las utilidades a repartir. No obstante, si la sociedad tuviera pérdidas acumuladas, las utilidades del ejercicio se destinarán primeramente a absolverla. La forma en que la junta debe efectuar tal distribución y el monto, forma, oportunidad y modalidades del pago de dividendos, obligatorios y adicionales, serán los establecidos en la ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento.

(j) 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 para cancelar tal obligación y se pueda realizar una estimación fiable del monto de la obligación.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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 origina el contrato de Leasing está inscrita en el conservador de Bienes Raíces se liberan los documentos para su respectivo pago.

(n) Beneficios a los empleados

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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(o) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(o.1) Impuesto a la renta

Para los periodos terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022, la sociedad presenta utilidades tributarias por M\$ 136.857 y M\$ 980.600, respectivamente. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%, para ambos periodos.

(o.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 2023 y 2022, el activo por impuesto diferido reconocido es de M\$ 115.969 y M\$ 96.344, respectivamente.

(p) 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.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(p) Reconocimiento de los ingresos (continuación)

- 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.

(q) Segmentos

Según lo establecido en la NIIF 8, la Sociedad ha definido como único segmento de negocio el otorgamiento y posterior venta de contratos de leasing habitacional.

(r) Bono Vivienda Leasing Habitacional (subsidió Minvu)

Los Bonos Vivienda Leasing Habitacional (subsidió Minvu) son el medio de pago que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) usa para pagar los subsidió al pie de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidió de leasing habitacional). Los cuales valorizan a su valor de mercado.

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.

(s) Nuevos pronunciamientos contables

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

	Normas y Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2023
IAS 8	Definición de la estimación contable	1 de enero de 2023
IAS 1	Revelación de políticas contables	1 de enero de 2023
IAS 12	Impuestos diferidos relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
IAS 12	Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar	1 de enero de 2023

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

2.4 Políticas contables (continuación)

(s) Nuevos pronunciamientos contables (continuación)

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:

	Enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
IAS 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2024
IFRS 16	Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior	1 de enero de 2024
IAS 7 e IFRS 7	Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores	1 de enero de 2024
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

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

(t) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2023, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior.

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

En el curso normal de su operación, Leasing Urbano S.A. debe hacer frente a factores externos que afecten la demanda y diversificación de inversionistas institucionales por contratos de leasing habitacional otorgados por la Sociedad. En virtud de lo anterior, la Sociedad busca establecer contratos de venta de leasing habitacional con distintas contrapartes, lo cual permite ceder los activos originados oportunamente y, a su vez, procura mantener líneas de financiamiento suficientes para financiar su ciclo operacional.

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 3. Gestión de riesgo (continuación)

Riesgo Inflacionario

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.

	31/12/2023	31/12/2022
Unidad de fomento	36.789,36	35.110,98

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 tengan 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.

Al 31 de diciembre de 2023 la composición de la cartera por tramo de mora es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones
Al día	6
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	1
Más de 3 cuotas vencidas	18
Total	25

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 3. Gestión de riesgo (continuación)

Riesgos de liquidez

Este riesgo viene motivado por las distintas necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos por el desarrollo de proyectos y gastos operacionales del negocio. Los fondos necesarios para hacer frente a estas salidas de flujos de efectivo se obtienen de los propios recursos generados por las actividades de Leasing Urbano.

El siguiente cuadro corresponde los activos disponibles y pasivos exigibles al 31 de diciembre 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	225.942	680.216
Otros activos financieros corrientes	136.607	176.163
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.083.738	2.562.818
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	5.268	-
Activos por impuestos corrientes	68.139	-
Total activos corrientes	<u>1.519.694</u>	<u>3.419.197</u>
Pasivos Corrientes		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>1.549.584</u>	<u>3.059.906</u>
Liquidez	0,98	1,12

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
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 4. Estimaciones y juicios contables significativos (continuación)

(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 a 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 en cuentas corrientes bancarias, el detalle es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Saldos en bancos	225.942	680.216
Total Efectivo y efectivo equivalente	225.942	680.216

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

NOTA 6. Otros activos financieros corrientes

La composición de este rubro, es la siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Fondos Mutuos	172	158
Bonos Minvu	136.043	175.388
Otras Inversiones	392	617
Total	136.607	176.163

NOTA 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Contratos de Leasing en Cartera (*)	575.095	810.136
Deudores morosos	44.812	-
Fondos por rendir	2.077	688
Subsidios por cobrar (**)	455.122	1.428.385
Por cobrar endoso cartera	-	319.643
Facturas por cobrar	1.911	1.151
Otras cuentas por cobrar	4.721	2.815
Total	1.083.738	2.562.818

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes (continuación)

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

(**) Corresponde a un subsidio del 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. Saldos y transacciones con partes relacionadas

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar de corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					31/12/2023	31/12/2022
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	\$ Chilenos	5.268	-
TOTALES					5.268	-

b) Detalle de partes relacionadas por pagar de corto plazo

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	M\$	M\$
					31/12/2023	31/12/2022
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	\$ Chilenos	-	1.709
TOTALES					-	1.709

c) Transacciones con partes relacionadas, efecto en resultado

RUT	SOCIEDAD	RELACION	TRANSACCION	MONEDA	31/12/2023	31/12/2022
					M\$	M\$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Ingresos por arriendos de oficinas	\$ Chilenos	20.793	19.226
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Gastos por servicios de recaudación	\$ Chilenos	16.883	7.384
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Gastos por servicio de administración general	\$ Chilenos	51.479	65.481
77.414.723-3	Urbano Capital S.A.	Administración	Pago por cesión de responsabilidad	\$ Chilenos	100.144	297.975
76.777.712-4	G.F.I. S.A.	Administración	Gastos por comisión de venta	\$ Chilenos	165.368	249.814

NOTA 9. Activos (pasivos) por impuestos corrientes

La composición del rubro es la siguiente:

Concepto	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
P.P.M. pagados	104.845	86.648
Gastos por impuestos corrientes	(36.952)	(264.822)
Remanente crédito fiscal	246	-
Activos (pasivos) por impuestos corrientes	68.139	(178.174)

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 10. Otros activos no financieros no corrientes

El detalle de otros activos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Valores en garantía	968.173	761.261
Total	968.173	761.261

(*) 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.

NOTA 11. Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2023	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero de 2023	253.771	551	254.322
Adiciones	-	484	484
Depreciación del Ejercicio	(15.076)	(387)	(15.463)
Valor neto al 31.12.2023	238.695	648	239.343

	Bienes Raíces	Otros activos fijos	Total PPE
2022	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01 de enero de 2022	268.846	885	269.731
Depreciación del Ejercicio	(15.075)	(334)	(15.409)
Valor neto al 31.12.2022	253.771	551	254.322

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 12. Impuesto a la Ganancias e Impuesto Diferidos

Los impuestos diferidos corresponden al monto sobrees 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 los periodos diciembre 2023 y 2022, la tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%. La Sociedad presenta utilidades tributarias por M\$ 136.857 y M\$ 980.600, respectivamente.

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:

Detalle	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022
	Base para		Base para	
	Impuesto diferido	Impuesto diferido	Impuesto diferido	Impuesto diferido
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisiones Gastos	79.556	21.480	5.828	1.574
Otras Provisiones	349.959	94.490	351.002	94.770
Total	429.515	115.969	356.830	96.344

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

Gasto por impuestos a las ganancias	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
Concepto	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos - Saldo Inicial	96.344	9.817
Activos por impuestos diferidos - Saldo final	115.969	96.344
Efecto en resultado por impuestos diferidos	(19.625)	(86.527)

Concepto	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacionales	(36.952)	(264.822)
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacionales	19.625	86.527
Gasto por impuesto a las ganancias	(17.327)	(178.295)

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 13. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Documentos por pagar (*)	1.012.013	2.878.898
Retenciones por pagar	1.244	2.488
Reserva gastos operacionales	13.998	13.998
Facturas por pagar	23.316	33.766
Honorarios por pagar	16.599	12.264
Impuesto mensual por pagar	12.285	18.615
Finiquitos por pagar	-	57.988
Impuestos por pagar	88.240	-
Dividendos por pagar (**)	154.989	-
Otras cuentas por pagar	226.900	41.889
Tota	1.549.584	3.059.906

(*) 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.

(**) Corresponde a los dividendos acordados distribuir en Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril 2023.

NOTA 14. Otras provisiones no corrientes

La composición de este rubro, es el siguiente:

Concepto	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Obligaciones por Prepagos	349.959	351.002
Total	349.959	351.002

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener su actual estructura de capital.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 28 de abril 2023, se acordó distribuir a los accionistas como dividendo definitivo la suma de \$387.472 (trescientos ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y dos pesos) por cada acción efectivamente suscrita y pagada.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Marín Larraín	14.123.233-9	única	500	200	300	200	50%
Patricio Marín Larraín	16.212.549-4	única	500	200	300	200	50%
TOTALES			1.000	400	600	400	100%

NOTA 16. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2023 y 2022, son los siguientes:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Utilidad Inmobiliaria (*)	271	12.088
Utilidad por Endoso (**)	674.806	1.531.908
Arriendos	22.792	21.054
Administración Cartera	16.882	7.383
Renta de arrendamiento	44.862	14.029
Subsidio a la originación	16.009	7.849
Otros Ingresos	1.721	12.754
Total	777.343	1.607.065

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

(**) Utilidad neta por endoso es el resultado que se produce en la venta de un contrato de arrendamiento con compromiso de compraventa. (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 2023 y 2022

NOTA 17. Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Honorarios	95.849	111.040
Honorarios por Comisiones	165.368	249.827
Auditoría	14.607	23.107
Gastos por Firma de contratos	30.830	43.885
Provisión gastos	100.144	297.975
Costos de Administración cartera	68.361	72.866
Otros Gastos	72.144	54.203
Total	547.303	852.903

NOTA 18. Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Remuneraciones	54.822	136.550
Indemnizaciones	-	60.787
Feriado Legal	2.777	6.939
Total	57.599	204.276

NOTA 19. Costos financieros

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	01/01/2023	01/01/2022
	31/12/2023	31/12/2022
	M\$	M\$
Pérdida en venta de Bonos	51.838	30.779
Diferencia valorización de Bonos a tasa de mercado	3.383	-6.087
Intereses pagados	16.398	-
Total	71.619	24.692

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 20. Resultado por unidades reajutable

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad presenta reajustes por los siguientes conceptos:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Ingresos M\$	Gasto M\$	Ingresos M\$	Gasto M\$
Contratos en Cartera	32.291		50.151	
Cuentas por cobrar (BVL)	47.644		142.210	
Valores en garantía	40.680		34.346	
Obligaciones por prepagos	-	(16.372)		(22.119)
Cuentas por pagar	-	(16.760)		(19.450)
Total Reajuste	120.615	(33.132)	226.707	(41.569)
Efecto en Reajuste	87.483		185.138	

NOTA 21. 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 22. Contingencias y compromisos

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

NOTA 23. Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

NOTA 24. Sanciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

NOTA 25. Hechos relevantes

Entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, se han registrado los siguientes hechos relevantes:

Con fecha 28 de abril 2023 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la que se acordó, entre otras materias propias de su conocimiento, lo siguiente:

LEASING URBANO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

NOTA 25. Hechos relevantes (continuación)

- Aprobación de la Memoria, Balance General, Estados Financieros e Informe de los Auditores Externos, correspondiente al ejercicio del año 2022;
- Distribuir a los accionistas como dividendo definitivo la suma de \$387.472 (trescientos ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y dos pesos) por cada acción efectivamente suscrita y pagada, que corresponde a la obligación legal de repartir el 30% de las utilidades líquidas del ejercicio.
- Elección del Directorio de la Sociedad y determinación de su remuneración anual, quedando conformado por las siguientes personas:
 - Fadia Gajardo Pineda
 - Fernando Rojas Ochagavía
 - Juan Pablo Lira Ortúzar
 - Cristóbal Marín Larraín
 - Juan Carlos Balmaceda Peñafiel
- Designación de EY Audit SPA como auditores externos para el período 2023.
- Designación del diario electrónico “El Líbero” para las publicaciones obligatorias del año 2023.
- Aprobación y ratificación de las operaciones entre partes relacionadas informadas.

Con fecha 29 de mayo 2023 en Sesión ordinaria el Directorio de la Sociedad, con motivo de la renuncia presentada por don Daniel Galaz Concha, al cargo de Gerente General de Leasing Urbano S.A., se acordó designar en su reemplazo a don Alejandro Ríos Navarro quién asume sus funciones a partir del 01 de junio 2023.

NOTA 26. Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2024 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en las cifras en ellos presentadas, ni en la situación económica y financiera de la Sociedad.