



MEMORIA ANUAL EJERCICIO 2024

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

Información sobre Hechos Posteriores

Síntesis de Comentarios y Proposiciones de Accionistas

Suscripción de la Memoria

Balance General

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 2024.

Durante el ejercicio, la Compañía avanzó con su actividad de originación y administración de contratos de Leasing Habitacional, manteniendo ventas con fondos de inversión e Inversionistas institucionales, generando operaciones ajustadas a cada tipo de acuerdo. Adicionalmente, se emprende un camino de contacto a gran parte de la industria de AGFs con la finalidad de dar a conocer los activos y ver posibilidades de generar o complementar fondos, generándose nuevas oportunidades que se encuentran en proceso de análisis.

Durante el primer semestre se modificó el Directorio por la salida de dos importantes miembros por razones estrictamente personales. Se incorporó a su vez un nuevo Director, don Jorge Claude quien posee una vasta experiencia y conocimiento de la industria institucional, sumándose así al Gobierno corporativo que mantiene profesionales de marcada trayectoria y experiencia en el sistema financiero Chileno. Se sostuvieron durante todo el año de manera sistemática las sesiones de directorio, realizando seguimiento y aporte a las principales actividades de la empresa. Asimismo, operaron con regularidad los distintos comités especializados, aportando a la administración en temas comerciales, de inversionistas, riesgo, auditorías, cumplimiento entre otros asuntos relevantes.

Si bien en un volumen menor que años previos, en línea con la disminución de operaciones originadas en la Industria, logramos mantener procesos de originación y su posterior venta a inversionistas institucionales. Aunque con menor intensidad, observamos se mantuvieron algunos fenómenos que se habían destacado el año 2023.

- Aumento de morosidad, fruto de la menor actividad económica del país y aumento de cesantía. Frente a este fenómeno se logró mitigar los impactos en base a distintas tácticas de gestión de recaudación y morosidad.
- Disminución del apetito de inversionistas en este tipo de activos dadas las mayores tasas de interés en instrumentos de mediano y largo plazo. Si bien las tasas comenzaron a bajar durante el año, no ha sido de manera sustancial dado el nivel de fenómenos locales y globales que afectan su comportamiento. Aún así, vislumbramos un mayor apetito por este tipo de activos, asunto que se prevé mayor para el año 2025 donde se espera capitalizar nuevas ventas a inversionistas institucionales.

En una medida proactiva impulsada por el Directorio, durante el año 2024 iniciamos un proceso de levantamiento de procesos de Prevención del delito en conjunto con empresa externa especializada en estos temas, con la finalidad de reforzar los controles y procedimientos necesarios para cumplir la norma vigente y tener mitigados los

distintos riesgos de la manera más adecuada.

En otros proyectos relevantes, se incorporaron herramientas de gestión de recaudación y cobranza que consideran el uso de Inteligencia Artificial para optimizar los resultados, asunto que se observó como parte relevante para evitar aumentos significativos de los niveles de morosidad. Asimismo, se incorporaron herramientas tecnológicas para la generación de ofertas a inversionistas y se avanzó según prioridades establecidas en el plan de digitalización de procesos.

El flujo de colocaciones se concentró principalmente en el segmento de viviendas usadas con subsidio habitacional, con valores de compraventa ubicados en línea con la industria en un promedio de UF1.285, en su mayoría casas. En este segmento la Compañía cuenta con gran experiencia y adicionalmente, se obtienen importantes 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.

Nos interesa ser un actor importante en el desarrollo y crecimiento del mercado de Leasing Habitacional, generando valor económico y social, desarrollando y operando modelos de negocio innovadores, flexibles y de calidad, que permitan satisfacer con excelencia a nuestros clientes e inversionistas. Nos queremos destacar en la creación de valor para nuestros accionistas, inversionistas, clientes y colaboradores, sustentados en nuestros valores que guían nuestras acciones:

- Honestidad y transparencia
- Innovación y excelencia
- Responsabilidad social
- Trabajo en equipo, compromiso y liderazgo

Con todo, en el año 2024, se otorgaron 62 operaciones por un total de UF 46.804 y, a su vez, se endosaron 122 operaciones por un total de UF 83.119. Al 31 de diciembre de 2024 el resultado de la compañía arrojó una utilidad de M\$ 21.307.- y su patrimonio neto ascendió a la suma de M\$ 962.166.-

Juan Pablo Lira Ortúzar
Presidente del Directorio

Santiago, 27 de marzo de 2025

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

RSM.Chile Auditores Ltda.

PÁGINA WEB

www.leasingurbano.cl

CORREO ELECTRONICO

contacto@leasingurbano.cl

Información Histórica

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

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

Se constituyó por escritura pública de fecha 12.07.2019 otorgada en la Notaría de Santiago de Don René Benavente Cash, bajo el régimen de una sociedad anónima cerrada regida según lo previsto en Art.11 de la Ley 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

Presidente

Juan Pablo Lira Ortuzar
6.375.695-4
Ingeniero Comercial
Fecha de nombramiento: 29/04/2023

Director

Juan Carlos Balmaceda Peñafiel
13.241.980-9
Abogado
Fecha de nombramiento: 29/04/2023

Director

Cristóbal Marín Larrain
14.123.233-9
Agrónomo
Fecha de nombramiento: 29/04/2023

Director

Jorge Roberto Claude Bourdel
6.348.784-8
Ingeniero
Fecha de nombramiento: 05/09/2024

Ejecutivos Principales

Gerente General

Alejandro Ríos Navarro
12.623.125-3
Ingeniero Civil Industrial
Fecha de nombramiento: 01/06/2023

Personal

Al cierre del ejercicio 2024, la estructura formal de la empresa la constituye un Directorio, conformado por 4 integrantes, y un Gerente General. La compañía no cuenta con planes de compensación a sus ejecutivos principales ni tampoco participan en la propiedad de la sociedad.

Descripción del Sector Industrial

La Sociedad compete en el mercado del financiamiento habitacional dominado por mutuos hipotecarios otorgados por bancos e instituciones financieras, cifrado según información publicada en la plataforma BEST de CMF en 69.364 Operaciones no endosables y 2.324 operaciones de mutuos hipotecarios endosables. Según información entregada por el MINVU, la emisión de Leasing Habitacional con subsidio fue de 1.736 Operaciones, lo anterior denota una rebaja del 27% en el número de operaciones de Leasing Habitacional con Subsidio en la industria. Recordando que el cupo disponible de estos beneficios es de 5.000 subsidios en el año, número que se replicará para el año 2025.

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 2024, 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 2024 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 2024, la sociedad presentó una utilidad de M\$ 21.307.

En consecuencia, el patrimonio de la sociedad al 31 de diciembre de 2024 queda compuesto de la siguiente manera:

Capital suscrito y pagado:	M\$ 400.000
Utilidades acumuladas	M\$ 540.859
Utilidad del ejercicio:	M\$ 21.307
Patrimonio neto:	M\$ 962.166

Remuneraciones del Directorio

Durante el ejercicio 2024, se pagaron a los señores directores, por su asistencia a las sesiones de Directorio, un total de M\$ 38.997.

Responsabilidad Social y Desarrollo Sostenible

a) Diversidad en el directorio

i) Número de Personas por Género.

Género	Nº Personas en Directorio
Hombres	4
Mujeres	0

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	0
Entre 41 y 50 años	2
Entre 51 y 60 años	0
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	3
Entre 3 y 6 años	1
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

Con fecha 27 de mayo de 2024, don Fernando Rojas Ochagavía, presenta la renuncia al cargo de director de Leasing Urbano S.A., la cual fue aceptada en sesión ordinaria de Directorio celebrada el día 28 de mayo 2024.

Con fecha 05 de junio de 2024, doña Fadua Gajardo Pineda, presenta la renuncia al cargo de directora de Leasing Urbano S.A., la cual fue aceptada en sesión ordinaria de Directorio celebrada el día 25 de junio 2024.

Con fecha 09 de julio del año 2024, Leasing Urbano S.A., firma Contrato de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa. con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

En sesión ordinaria de directorio de Leasing Urbano S.A. celebrada el día 05 de septiembre de 2024, el Directorio de la Sociedad designó a don Jorge Claude Bourdel en el cargo de Director, quien aceptó dicho nombramiento y asumió de inmediato sus funciones.

Información sobre Hechos Posteriores

Durante el mes de abril de 2025 se firma contrato marco y anexos para vender contratos de Leasing Habitacional con Subsidio al Banco Consorcio. No se observan otros hechos posteriores relevantes durante el principio del año 2025.

Síntesis de comentarios y proposiciones de los Accionistas

No se registran en el ejercicio 2024.

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
Juan Pablo Lira Ortuzar	6.375.695-4	Presidente
Jorge Roberto Claude Bourdel	6.348.784-8	Director
Juan Carlos Balmaceda Peñafiel	13.241.980-9	Director
Cristóbal Marín Larraín	14.123.233-9	Director
Alejandro Ríos Navarro	12.623.125-3	Gerente General

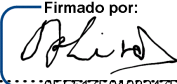
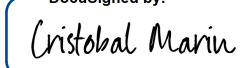
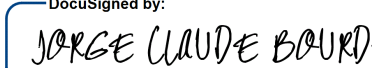
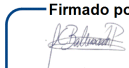
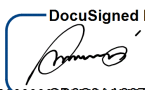
Santiago, 27 de marzo de 2025.

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Razón Social : LEASING URBANO S.A.
RUT : 77.048.001-9

En sesión celebrada el 27 de marzo de 2025, los Directores abajo firmantes, acordaron dejar constancia en actas que se reunió con el propósito de tomar conocimiento de la información financiera de Leasing Urbano S.A. del año 2024, con el detalle abajo descrito; que la información mencionada fue aprobada por la unanimidad de los presentes sin observaciones. Asimismo, se dejó constancia que los Estados Financieros fueron preparados por la Gerencia General en base a las normas IFRS aplicables, y que la sociedad cuenta con un modelo de control interno que establece controles razonablemente suficientes para que la información financiera-contable que se reporta sea fiable.

- 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
- Análisis Razonados
- Hechos Relevantes
- Informe de los Auditores Independientes

Nombre	Rut	Cargo	Firma
Juan Pablo Lira Ortúzar	6.375.695-4	Presidente	Firmado por:  0EF517E0108247E...
Cristóbal Marin Larrain	14.123.233-9	Director	DocuSigned by:  FD69B6984BD547C...
Jorge Roberto Claude Bourdel	6.348.784-8	Director	DocuSigned by:  247885AE43EF4D3...
Juan Carlos Balmaceda Peñafiel	13.241.980-9	Director	Firmado por:  7E8BE41B4F9048B...
Alejandro Ríos Navarro	12.623.125-3	Gerente General	DocuSigned by:  CD6C8AA267DC4FE...

LEASING URBANO S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los auditores independientes)

LEASING URBANO S.A.

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

\$: Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

Informe de los Auditores Independientes

RSM Chile Auditores Ltda.
El Bosque Norte 500, Oficina 1002
Las Condes, Santiago
Chile
T 56 2 3253 9050
rsmchile.cl

Señores Accionistas y Directores:
Leasing Urbano S.A.

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Leasing Urbano S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2024 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría 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.

Otros asuntos - Informe sobre el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023

Los estados financieros de Leasing Urbano S.A. al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 26 de marzo de 2024.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las 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 Leasing Urbano S.A. para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable 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 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.

Oscar Aguilar S.
Socio
RSM Chile Auditores Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2025



LEASING URBANO S.A.

Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

Activos	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	279.591	225.942
Otros activos financieros corrientes	6	881.830	756.513
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7	578.320	463.832
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8 a)	3.572	5.268
Activos por impuestos corrientes, corrientes	9	42.368	68.139
Totales, activo corriente		1.785.681	1.519.694
Activo no corriente:			
Otros activos no financieros no corrientes	10	1.141.134	968.173
Propiedades, planta y equipo	11	224.013	239.343
Activos por impuestos diferidos	12	130.153	115.969
Totales, activo no corriente		1.495.300	1.323.485
Totales, de activos		3.280.981	2.843.179

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de situación financiera, continuación
Al 31 de diciembre 2024 y 2023

Patrimonio y pasivos	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Pasivo corriente:			
Otros pasivos financieros corrientes	13	293.089	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	1.511.856	1.549.584
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8 b)	155.793	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados		4.140	2.777
Pasivos por impuestos corrientes		-	-
Totales, pasivo corriente		1.964.878	1.552.361
Pasivo no corriente:			
Otras provisiones no corrientes	15	353.937	349.959
Totales, pasivo no corriente		353.937	349.959
Totales, de pasivos		2.318.815	1.902.320
Patrimonio:			
Capital emitido		400.000	400.000
Resultados acumulados		562.166	540.859
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		962.166	940.859
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio		962.166	940.859
Totales, de patrimonio y pasivos		3.280.981	2.843.179

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de resultados integrales
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Estados de resultados integrales	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	17	421.795	777.343
Gastos por beneficios a los empleados	19	(147.302)	(57.599)
Gasto por depreciación y amortización	11	(15.330)	(15.463)
Otros gastos, por naturaleza	18	(285.761)	(547.303)
Ganancias de actividades operacionales		(26.598)	156.978
Costos financieros	20	(27.020)	(71.619)
Resultados por unidades de reajuste	21	60.741	87.483
Ganancia, antes de impuestos		7.123	172.842
Gasto por impuestos a las ganancias	12b)	14.184	(17.327)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		21.307	155.515
Ganancia, atribuible a participación no controladoras		-	-
Ganancia		21.307	155.515
Ganancia por acción básica		53	389
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		53	389
Ganancia por acción básica		53	389
Estado de resultados integral “estados financieros consolidados			
Estado del resultado integral			
Ganancia		21.307	155.515
Resultado integral total		21.307	155.515

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Estados de cambios en el patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Capital emitido M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio M\$
2024			
Patrimonio al comienzo del período 01 de enero de 2024	400.000	540.859	940.859
Resultado integral:			
Ganancia	-	21.307	21.307
Dividendos	-	-	-
Totales, de cambios en el patrimonio neto	-	21.307	21.307
Patrimonio al final del período 31 de diciembre de 2024	400.000	562.166	962.166
2023			
Patrimonio al comienzo del período 01 de enero de 2023	400.000	540.333	940.333
Resultado integral:			
Ganancia	-	155.515	155.515
Dividendos	-	(154.989)	(154.989)
Totales, de cambios en el patrimonio neto	-	526	526
Patrimonio al final del período 31 de diciembre de 2023	400.000	540.859	940.859

LEASING URBANO S.A.

Estados de flujos de efectivo método directo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

	Nota	2024 M\$	2023 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		3.285.411	7.042.247
Clases de pagos:			
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.391.627)	(7.275.894)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(146.042)	(115.298)
Dividendos pagados, clasificados como actividades de operación		-	
Intereses pagados, clasificados como actividades de operación	13	(9.229)	-
Impuestos a las ganancias pagados		-	(104.845)
Otras entradas (salidas) de efectivo		25.770	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) de actividades de operación		(235.717)	(453.790)
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		-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	13	480.525	-
Pago de préstamos	13	(190.771)	-
Intereses pagados, clasificados como actividades de financiación		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		(388)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		289.366	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		53.649	(454.274)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	5	225.942	680.216
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	5	279.591	225.942

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LEASING URBANO S.A.

Índice

1)	Presentación de estados financieros	7
a)	Constitución y objeto de la Sociedad.....	7
b)	Administración actual.....	7
2)	Resumen de las principales políticas contables	8
a)	Período contable.....	8
b)	Bases de preparación	8
c)	Declaración de cumplimiento con NIIF	8
d)	Políticas contables.....	8
3)	Gestión de riesgo	15
4)	Estimaciones y juicios contables significativos	17
5)	Efectivo y equivalentes al efectivo	18
6)	Otros activos financieros corrientes.....	18
7)	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	18
8)	Saldos y transacciones con partes relacionadas.....	20
9)	Activos (pasivos) por impuestos corrientes	20
10)	Otros activos no financieros no corrientes.....	21
11)	Propiedades, plantas y equipos.....	21
12)	Impuesto a la ganancias e impuesto diferidos.....	22
13)	Otros pasivos financieros corrientes.....	23
14)	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	24
15)	Otras provisiones no corrientes	25
16)	Patrimonio	25
17)	Ingresos de actividades ordinarias	26
18)	Otros gastos por naturaleza.....	26
19)	Gastos por beneficios a los empleados	26
20)	Costos financieros.....	27
21)	Resultado por unidades reajutable	27
22)	Medio ambiente.....	27
23)	Contingencias, garantías y compromisos	27
24)	Cauciones obtenidas de terceros	27
25)	Sanciones	28
26)	Hechos relevantes	28
27)	Hechos posteriores	28

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

1) Presentación de estados financieros

a) 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.

b) Administración actual

El Directorio de la Sociedad está formado por:

Presidente	: Juan Pablo Lira Ortúzar
Directores	: Jorge Claude Bourdel
	: Juan Carlos Balmaceda Peñafiel
	: Cristóbal Marín Larraín
Gerente General	: Alejandro Ríos Navarro

Los Estados financieros de Leasing Urbano S.A. correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2024, fueron aprobados en sesión de Directorio celebrada con fecha 27 de marzo de 2025.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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 2024.

a) Período contable

Los Estados de Situación Financiera fueron preparados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023.

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.

b) Bases de preparación

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024.

c) 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.

d) Políticas contables

(i) 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.

(ii) 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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(ii) Activos y pasivos financieros, continuación

(ii.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 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no registra inversiones bajo esta categoría.

(ii.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.

(ii.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.

(ii.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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(ii) Activos y pasivos financieros, continuación

(ii.4) Reconocimiento, baja y medición de activos y pasivos financieros, continuación

- **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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) Propiedades, planta y equipos, neto

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

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

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(vi) 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.

(vii) 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.

(viii) 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.

(viii.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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(viii) Deterioro de los activos, continuación

(viii.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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existe deterioro en los activos de la empresa, de acuerdo con los requerimientos establecidos por las normas NIIF 9 y NIC 36.

(ix) 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.

(x) 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.

(xi) 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.

(xii) 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.

(xiii) 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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xiv) 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.

(xv) Impuestos a la renta e impuestos diferidos

(xv.1) Impuesto a la renta

Para el período terminado al 31 de diciembre 2024, la sociedad presenta pérdidas por M\$ 42.941 y para el período terminado al 31 de diciembre de 2023, presenta utilidades por M\$ 136.857. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%, para ambos períodos.

(xv.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 2024 y 2023, el activo por impuesto diferido reconocido es de M\$130.153 y M\$ 115.969, respectivamente.

(xvi) 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:

- Identificación del contrato;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transacción;
- Asignar el precio; y
- 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 S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xvi) Reconocimiento de los ingresos, continuación

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.

(xvii) 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.

(xviii) 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 subsidios 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.

(xix) Nuevos pronunciamientos contables

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF16).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.
Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024.
Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.

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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

2) Resumen de las principales políticas contables, continuación

d) Políticas contables, continuación

(xix) Nuevos pronunciamientos contables, continuación

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

Modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).	Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada.
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Revisión de post-implementación).	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar.	Períodos anuales que comienzan en o después del 01 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.

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

(xx) Cambios contables

Al 31 de diciembre de 2024, no existen cambios en sus políticas contables respecto al ejercicio anterior.

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:

(i) 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 2024 y 2023

3) Gestión de riesgo, continuación

(ii) 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.

	2024	2023
Unidad de fomento	38.416,69	36.789,36

(iii) 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.

(iv) 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 término 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 2024 y 2023 la composición de la cartera por tramo de mora es la siguiente:

Rango Mora	Número de Operaciones	
	2024	2023
Al día	19	6
Entre 1 y 3 cuotas vencidas	0	1
Más de 3 cuotas vencidas	10	18
Total	29	25

(v) 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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

3) Gestión de riesgo, continuación

(v) Riesgos de liquidez, continuación

El siguiente cuadro corresponde los activos disponibles y pasivos exigibles al 31 de diciembre 2024 y 2023:

	2024 M\$	2023 M\$
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	279.591	225.942
Otros activos financieros corrientes	881.830	756.513
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	578.320	463.832
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.572	5.268
Activos por impuestos corrientes, corrientes	42.368	68.139
Totales activos corrientes	1.785.681	1.519.694
Pasivos corrientes:		
Otros pasivos financieros corrientes	293.089	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.511.856	1.549.584
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	155.793	-
Totales pasivos corrientes	1.960.738	1.549.584
Liquidez	0,91	0,98

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 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.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

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	2024 M\$	2023 M\$
Saldos en bancos	279.591	225.942
Totales efectivo y efectivo equivalente	279.591	225.942

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

6) Otros activos financieros corrientes

La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	2024 M\$	2023 M\$
Bonos subordinados	59.695	136.043
Fondos Mutuos	182	564
Contratos de arriendo con promesa de compraventa (*)	783.275	575.094
Dividendos contratos de leasing por cobrar	38.678	44.812
Totales otros activos financieros corrientes	881.830	756.513

(*) Corresponde a contratos de arriendo con promesa de compraventa suscritos por la Sociedad y sus clientes, por los cuales la Administración tiene la intención de venderlos en el corto plazo.

7) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes

a) La composición de este rubro es la siguiente:

Descripción	2024 M\$	2023 M\$
Deudores por venta	51.631	4.722
Subsidios (*)	511.826	455.121
Cientes por administración de cartera	2.359	1.912
Anticipo proveedores	4.699	-
Otros deudores varios	7.805	2.077
Totales Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	578.320	463.832

(*) 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.

Las cuentas por cobrar se presentan a su valor bruto sin ajustes por castigos ni provisiones, reflejando de manera fiel la situación financiera de la empresa.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

7) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, continuación

- b) La estratificación de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

Estratificación de la cartera 2024	N° Clientes	Monto
Vencimiento entre (días)	Cartera	Cartera
		M\$
Al día	3	7.084
1-30 días	10	31.264
31-60 días	16	160.048
61-90 días	10	106.879
91-120 días	21	225.510
121-150 días	3	20.787
151-180 días	1	349
181-210 días	1	349
211- 250 días	1	6.983
251 días y más	11	19.067
Total	77	578.320

Estratificación de la cartera 2023	N° Clientes	Monto
Vencimiento entre (días)	Cartera	Cartera
		M\$
Al día	16	184.057
1-30 días	13	152.234
31-60 días	2	23.214
61-90 días	2	19.571
91-120 días	2	21.558
121-150 días	2	21.120
151-180 días	3	33.367
181-210 días	-	-
211- 250 días	1	6.635
251 días y más	1	2.076
Total	42	463.832

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

8) Saldos y transacciones con partes relacionadas

a) Detalle de partes relacionadas por cobrar de corto plazo

RUT	Sociedad	Relación	Transacción	2024 M\$	2023 M\$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Arriendos de oficinas	3.572	5.268
Totales				3.572	5.268

b) Detalle de partes relacionadas por pagar de corto plazo

RUT	Sociedad	Relación	Transacción	2024 M\$	2023 M\$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Recaudaciones	805	-
14.123.233-9	Cristóbal Marín Larraín	Accionista	Distribución de dividendos	77.494	-
16.212.549-4	Patricio Marín Larraín	Accionista	Distribución de dividendos	77.494	-
Totales				155.793	-

c) Transacciones con partes relacionadas, efecto en resultado

Rut	Sociedad	Relación	Transacción	2024 M\$	2023 M\$
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Ingresos por Arriendos de Oficinas	21.797	20.793
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Gastos por Servicios de Recaudación	21.264	16.883
96.783.540-4	Servihabit S.A.	Administración	Gastos por Servicios de Administración	53.646	51.479
77.414.723-3	Urbano Capital S.A.	Administración	Liberación Obligación de Prepagos	89.871	100.144
76.777.712-4	G.F.I. S.A.	Administración	Gastos por Comisión de Venta	91.709	165.368

9) Activos (pasivos) por impuestos corrientes

La composición del rubro es la siguiente:

Descripción	2024 M\$	2023 M\$
P.P.M. pagados	42.055	104.845
Gastos por impuestos corrientes	-	(36.952)
Remanente crédito fiscal	313	246
Activos (pasivos) por impuestos corrientes	42.368	68.139

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

10) Otros activos no financieros no corrientes

El detalle de otros activos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Descripción	2024 M\$	2023 M\$
Valores en garantía (*)	1.141.134	968.173
Totales	1.141.134	968.173

(*) 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.

11) Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen bienes del activo inmovilizado que están afectos como garantía al cumplimiento de créditos bancarios (ver nota 23).

	Bienes Raíces M\$	Otros activos fijos M\$	Total, PPE M\$
2024			
Saldo Inicial al 01 de enero de 2024	238.695	648	239.343
Adiciones	-	-	-
Depreciación del ejercicio	(15.076)	(254)	(15.330)
Valor neto al 31-12-2024	223.619	394	224.013
2023			
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

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

12) Impuesto a la ganancias e impuesto diferidos

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

La sociedad, para el ejercicio 2024 presenta pérdidas tributarias por M\$ 42.941 y para el ejercicio 2023, presenta utilidades tributarias por M\$136.857. La tasa de impuesto a la renta corriente y la tasa de impuesto diferido es de 27%.

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	2024 Base para Impuesto diferido M\$	2024 Impuesto diferido M\$	2023 Base para Impuesto diferido M\$	2023 Impuesto diferido M\$
Provisión Gastos	4.139	1.118	6.160	1.663
Diferencia Activo Tributario - Fijo Financiero	81.029	21.878	73.396	19.817
Costo Cesión de Responsabilidad	353.937	95.563	349.959	94.489
Pérdidas Tributarias	42.941	11.594	-	-
Totales	482.046	130.153	429.515	115.969

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

Gasto por impuestos a las ganancias Concepto	01-01-2024 31-12-2024 M\$	01-01-2023 31-12-2023 M\$
Activos por impuestos diferidos - Saldo Inicial	115.969	9.818
Activos por impuestos diferidos - Saldo final	130.153	31.640
Efecto en resultado por impuestos diferidos	(14.184)	(21.822)

Concepto	31-12-2024 M\$	31-12-2023 M\$
Gastos por impuestos corrientes, netos, nacionales	-	(36.952)
Gastos por impuestos corrientes, netos, total	-	(36.952)
Gastos por impuestos diferidos, netos, nacionales	14.184	19.625
Gastos por impuestos diferidos, netos, total	14.184	19.625
Gasto por impuesto a las ganancias	14.184	(17.327)

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

13) Otros pasivos financieros corrientes

La composición del rubro es la siguiente:

	2024		2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Créditos bancarios	293.089	-	-	-
Totales	293.089	-	-	-

El detalle de los pasivos financieros es el siguiente:

Descripción de la deuda	2024 M\$	Entidad acreedora	Tipo de Moneda	N° de Cuotas	Inicio	Fecha vencimiento	Tasa efectiva	Tasa nominal
Créditos bancarios	293.089	Banco Consorcio	\$	1	03-10-2024	01-04-2025	9,19%	9,70%

Las siguientes tablas detallan los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

31 de diciembre de 2024	Saldo al 01 de enero de 2024 M\$	Obtención de préstamos M\$	Flujo de efectivo M\$	Devengo de intereses M\$	Otros movimientos no monetarios M\$	Saldo al 31 de diciembre de 2024 M\$
Créditos bancarios	-	480.525	(200.000)	10.691	1.873	293.089
Totales		480.525	(200.000)	10.691	1.873	293.089

31 de diciembre de 2023	Saldo al 01 de enero de 2023 M\$	Obtención de préstamos M\$	Flujo de efectivo M\$	Devengo de intereses M\$	Otros movimientos no monetarios M\$	Saldo al 31 de diciembre de 2023 M\$
Créditos bancarios	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	-	-

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

14) Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

a) La composición de este rubro es el siguiente:

Descripción	2024 M\$	2023 M\$
Documentos por pagar (*)	1.431.373	1.012.013
Retenciones por pagar	1.142	1.244
Reserva gastos operacionales	13.998	13.998
Facturas por pagar	18.877	23.316
Honorarios por pagar	12.793	16.599
Impuesto mensual por pagar	6.441	12.285
Impuestos por pagar	-	88.240
Dividendos por pagar (**)	-	154.989
Otras cuentas por pagar	27.232	226.900
Totales	1.511.856	1.549.584

(*) 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.

b) La estratificación de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

Estratificación al 31-12-2024	Monto deuda	Hasta 01 mes	Entre 02 y 03 meses	Entre 04 y 12 meses	A más de un año plazo
Documentos por pagar	1.431.373	393.482	454.983	582.908	-
Retenciones por pagar	1.142	1.142	-	-	-
Reserva gastos operacionales	13.998	-	13.998	-	-
Facturas por pagar	18.877	11.043	7.834	-	-
Honorarios por pagar	12.793	8.556	4.237	-	-
Impuesto mensual por pagar	6.441	6.441	-	-	-
Otras cuentas por pagar	27.232	23.152	4.080	-	-
Totales	1.511.856	443.816	485.132	582.908	-

Estratificación al 31-12-2023	Monto deuda	Hasta 01 mes	Entre 02 y 03 meses	Entre 04 y 12 meses	A más de un año plazo
Documentos por pagar	1.012.013	237.840	198.251	575.922	-
Retenciones por pagar	1.244	1.244	-	-	-
Reserva gastos operacionales	13.998	-	-	13.998	-
Facturas por pagar	23.316	9.499	8.226	5.591	-
Honorarios por pagar	16.599	4.929	11.670	-	-
Impuesto mensual por pagar	12.285	12.285	-	-	-
Impuestos por pagar	88.240	17.648	17.648	52.944	-
Dividendos por pagar	154.989	-	-	154.989	-
Otras cuentas por pagar	226.900	96.761	13.324	116.815	-
Totales	1.549.584	380.206	249.119	920.259	-

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

15) Otras provisiones no corrientes

Corresponde a responsabilidad para cubrir eventuales prepagos de operaciones de “Contratos de Arriendo con compromiso de compraventa” endosadas. Responsabilidad estimada en una probabilidad y que se extingue a medida que las cuotas de arriendo se cancelan.

La composición de este rubro es el siguiente:

Concepto	2024 M\$	2023 M\$
Obligaciones por prepagos	353.937	349.959
Totales	353.937	349.959

16) 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.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 26 de abril 2024, se acordó no distribuir dividendos del ejercicio 2023.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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
Cristóbal 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%

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

17) Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de la sociedad al 31 de diciembre 2024 y 2023, son los siguientes:

Rubro	2024 M\$	2023 M\$
Utilidad Inmobiliaria (*)	-	271
Utilidad por Endoso (**)	337.360	674.806
Arriendos	22.135	22.792
Renta de arrendamiento	32.337	44.863
Subsidio a la originación	5.332	16.009
Administración Cartera	21.265	16.882
Otros Ingresos	3.366	1.720
Totales	421.795	777.343

(*) 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).

18) Otros gastos por naturaleza

La composición de este rubro es el siguiente:

Rubro	2024 M\$	2023 M\$
Honorarios	47.414	95.849
Honorarios por Comisiones	92.524	165.368
Gastos por Firma de Contratos	26.357	30.830
Provisión Gastos	-	100.144
Costos de Administración	74.911	68.361
Otros Gastos	44.555	86.751
Totales	285.761	547.303

19) Gastos por beneficios a los empleados

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	2024 M\$	2023 M\$
Remuneraciones	145.939	54.822
Feriado Legal	1.363	2.777
Totales	147.302	57.599

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

20) Costos financieros

El rubro se compone de la siguiente manera:

Rubro	2024 M\$	2023 M\$
Pérdida en venta de Bonos	15.483	51.838
Diferencia valorización de Bonos a tasa de mercado	846	3.383
Intereses pagados	10.691	16.398
Totales	27.020	71.619

21) Resultado por unidades reajutable

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad presenta reajustes por los siguientes conceptos:

	2024		2023	
	Ingresos M\$	Gasto M\$	Ingresos M\$	Gasto M\$
Contratos en Cartera	16.857	-	32.291	-
Cuentas por cobrar (BVL)	13.428	-	47.644	-
Valores en garantía	45.084	-	40.680	-
Reajuste Responsabilidad por Prepagos	-	(15.294)	-	(16.372)
Cuentas por pagar	-	666	-	(16.760)
Totales reajuste	75.369	(14.628)	120.615	(33.132)
Efecto en resultado	60.741		87.483	

22) 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.

23) Contingencias, garantías y compromisos

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha otorgado garantías por un total de UF 17.975, las cuales están asociadas a los créditos bancarios detallados en la Nota 13. Estas garantías han sido constituidas con el propósito de respaldar las obligaciones financieras de la Sociedad.

24) Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no ha recibido cauciones de terceros para garantizar ningún tipo de obligaciones con terceros.

LEASING URBANO S.A.

Notas a los estados financieros
al 31 de diciembre de 2024 y 2023

25) Sanciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, Leasing Urbano S.A. no ha sido objeto de sanciones por parte de organismos fiscalizadores ni otras autoridades administrativas.

26) Hechos relevantes

Con fecha 27 de mayo de 2024, don Fernando Rojas Ochagavía, presenta la renuncia al cargo de director de Leasing Urbano S.A., la cual fue aceptada en sesión ordinaria de Directorio celebrada el día 28 de mayo 2024.

Con fecha 05 de junio de 2024, doña Fadua Gajardo Pineda, presenta la renuncia al cargo de directora de Leasing Urbano S.A., la cual fue aceptada en sesión ordinaria de Directorio celebrada el día 25 de junio 2024.

Con fecha 09 de julio del año 2024, Leasing Urbano S.A., firma Contrato de Compraventa de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

En sesión ordinaria de directorio de Leasing Urbano S.A. celebrada el día 05 de septiembre de 2024, el Directorio de la Sociedad designó a don Jorge Claude Bourdel en el cargo de Director, quien aceptó dicho nombramiento y asumió de inmediato sus funciones.

27) Hechos posteriores

Entre el 01 de enero de 2025 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.

RSM Chile Auditores Ltda.

Cruz del Sur 133, 4° Piso
Las Condes
Santiago.
T: + (56) 232 539 050

El Bosque Norte 500, Oficina 1002
Las Condes
Santiago.
T: + (56) 232 539 050

RSM Chile Auditores Ltda. es miembro de la red RSM y opera como RSM. RSM es el nombre comercial utilizado por los miembros de la red RSM. Cada miembro de la red RSM es una firma independiente de contabilidad y asesoría, cada una de las cuales ejerce por derecho propio. La red RSM no es en sí misma una entidad legal separada de ninguna descripción en ninguna jurisdicción. La red de RSM está administrada por RSM International Limited, una empresa registrada en Inglaterra y Gales (número de empresa 4040598) cuyo domicilio social se encuentra en 50 Cannon Street, Londres, EC4N 6JJ. La marca y la marca registrada RSM y otros derechos de propiedad intelectual utilizados por los miembros de la red son propiedad de RSM International Association, una asociación regida por el artículo 60 y siguientes del Código Civil de Suiza cuya sede se encuentra en Zug. Los artículos o publicaciones contenidos en este sitio web no pretenden proporcionar asesoramiento comercial o de inversión específico. Sin embargo, ni el autor ni RSM International pueden aceptar ninguna responsabilidad por errores u omisiones ni pérdidas ocasionadas a cualquier persona u organización que actúe o se abstenga de actuar como resultado de cualquier material de este sitio web. Debe obtener asesoramiento independiente específico antes de tomar cualquier decisión comercial o de inversión.

© RSM International Association, 2024