

**Unity Corredores de Seguros, S.A.  
(Compañía Costarricense)**

**Estados Financieros  
31 de diciembre de 2012 y 2011**

**Conjuntamente con el Informe de los Auditores Independientes**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Superintendencia General de Seguros y a los  
Accionistas y Junta Directiva de Unity Corredores de Seguros, S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Unity Corredores de Seguros, S.A. (la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Seguros que se detallan en la nota 2. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas importantes, ya sea debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas importantes.

Una auditoría incluye ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas significativas en los estados financieros, debido ya sea a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración de la Compañía, así como la evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros.

**A la Superintendencia General de Seguros y a los  
Accionistas y Junta Directiva de Unity Corredores de Seguros, S.A.**

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

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la posición financiera de Unity Corredores de Seguros, S.A. al 31 de diciembre de 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Seguros que se detallan en la nota 2.

*Base de Contabilidad*

Sin que afecte nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 a los estados financieros en la que se indica que los mismos fueron preparados de conformidad con las normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Seguros. Consecuentemente, estos estados financieros podrían no ser adecuados para otros propósitos.



*Ernst & Young, S.A.*

Efraín Jiménez Barrantes – CPA 4311  
Póliza de fidelidad No. 0116 FIG 7  
5 de junio de 2013  
Edificio Meridiano, 2do piso  
Escazú, Costa Rica

Cancelado Timbre - Ley No.6663



**Unity Corredores de Seguros, S.A.**  
**(Compañía costarricense)**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(expresados en colones costarricenses)*

Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVOS</b>		
6 <b>Disponibilidades</b>		
Efectivo	¢ 8,328,733	¢ 93,458,304
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	151,100	151,100
	8,177,633	93,307,204
7 <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>		
Inversiones mantenidas al vencimiento	26,434,971	26,067,848
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	26,434,971	-
	-	26,067,848
8 <b>Comisiones, primas y cuentas por cobrar</b>		
Comisiones por cobrar	105,987,583	62,587,121
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	97,884,912	61,397,502
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	266,368	338,229
	1,198,572	121,008
16 <b>Impuesto sobre la renta por cobrar</b>	6,244,897	730,382
Otras cuentas por cobrar	392,834	-
9 <b>Bienes muebles</b>		
Mobiliario y equipo	17,905,558	8,846,816
Equipo de cómputo	4,838,934	3,300,493
Depreciación acumulada de bienes muebles	16,732,290	6,486,105
	(3,665,666)	(939,782)
<b>Otros activos</b>	<b>21,002,299</b>	<b>21,758,022</b>
10 <b>Activos intangibles</b>	15,844,184	14,236,449
11 <b>Mejoras a propiedades arrendadas</b>	3,495,278	5,761,972
Gastos pagados por anticipado	1,643,537	1,740,301
Otros activos restringidos	19,300	19,300
<b>Activo total</b>	<u>¢ 179,659,144</u>	<u>¢ 212,718,111</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

**(Compañía costarricense)**  
**Balances Generales**  
**Al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(expresados en colones costarricenses)*

Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivo</b>	₡ 91,706,710	₡ 47,683,607
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	91,706,710	47,683,607
12 Cuentas y comisiones por pagar diversas	91,706,710	47,683,607
<b>Patrimonio</b>	87,952,434	165,034,504
<b>Capital social y capital mínimo de funcionamiento</b>	325,818,875	325,818,875
14.1 Capital pagado	325,818,875	325,818,875
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>	(160,784,371)	-
<b>Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores</b>	(160,784,371)	-
<b>Resultado del periodo</b>	(77,082,070)	(160,784,371)
<b>Pérdida neta del periodo</b>	(77,082,070)	(160,784,371)
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<u>₡ 179,659,144</u>	<u>₡ 212,718,111</u>



Luis Guillén Fischel  
 Presidente



Luis Salazar Fonseca  
 Auditor Interno



Marcela Sandí Moraga  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

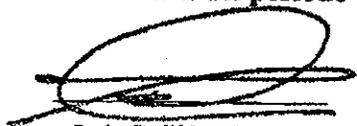
(Compañía costarricense)

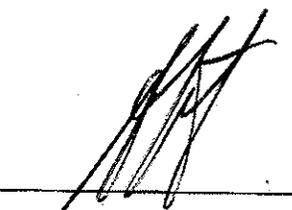
Estados de Resultados

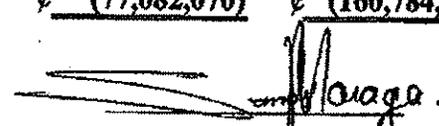
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2011

(expresados en colones costarricenses)

Notas	2012	2011
<b>Ingresos por operaciones de seguro</b>	<b>¢ 1,098,868,258</b>	<b>¢ 586,200,646</b>
<b>Ingresos comisiones y participaciones</b>	<b>1,098,868,258</b>	<b>586,200,646</b>
Comisiones y participaciones	1,098,868,258	586,200,646
<b>Gastos por operaciones de seguro</b>	<b>560,933,997</b>	<b>254,144,145</b>
<b>Gastos por comisiones y participaciones</b>	<b>560,933,997</b>	<b>254,144,145</b>
Comisiones pagadas	560,933,997	254,144,145
<b>Utilidad bruta por operación de seguros</b>	<b>537,934,261</b>	<b>332,056,501</b>
<b>Gastos de administración</b>	<b>596,180,632</b>	<b>451,964,818</b>
15 Gastos de personal	440,101,142	313,570,263
Gastos por servicios externos	76,256,158	48,419,193
Gastos de movilidad y comunicaciones	15,783,027	7,980,800
Gastos de infraestructura	54,558,526	44,125,894
Gastos generales	9,481,779	37,868,668
<b>Ingresos operativos diversos</b>	<b>2,978,020</b>	<b>1,395,790</b>
Otros ingresos operativos	2,978,020	1,395,790
<b>Gastos operativos diversos</b>	<b>21,841,621</b>	<b>41,927,791</b>
Otros gastos operativos	21,841,621	41,927,791
<b>Ingresos financieros</b>	<b>2,937,631</b>	<b>3,911,804</b>
Ganancias por diferencial cambiario	1,439,833	2,993,074
Ingresos financieros por inversiones	1,497,798	918,730
<b>Gastos financieros</b>	<b>2,909,729</b>	<b>4,255,857</b>
Pérdidas por diferencial cambiario	2,909,729	3,345,209
Otros gastos financieros	-	910,648
<b>Pérdida neta por operación de seguros</b>	<b>(77,082,070)</b>	<b>(160,784,371)</b>
<b>Impuestos y participaciones sobre la utilidad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
16 Impuesto sobre la renta	-	-
<b>Pérdida neta del período</b>	<b>¢ (77,082,070)</b>	<b>¢ (160,784,371)</b>

  
Luis Guillén Fischel  
Presidente

  
Luis Salazar Fonseca  
Auditor Interno

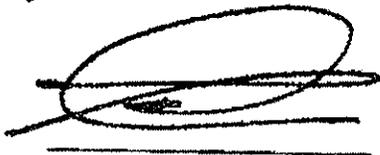
  
Marcela Sandi Moraga  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

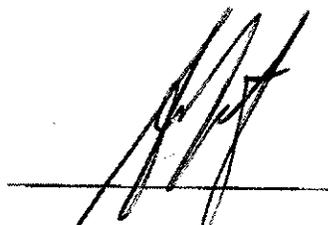
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período de quince meses**  
**terminado el 31 de diciembre de 2011**

(expresados en colones costarricenses)

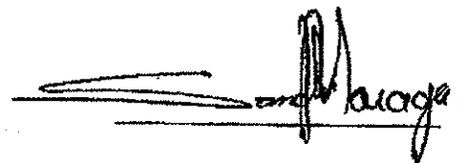
Notas	<u>Capital pagado</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultado del período</u>	<u>Total</u>
14.1 Suscripción y pago de capital	¢ 325,818,875	¢ -	¢ -	¢ 325,818,875
Pérdida neta del período	-	-	(160,784,371)	(160,784,371)
<b>Al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>325,818,875</b>	<b>-</b>	<b>(160,784,371)</b>	<b>165,034,504</b>
Traslado de la pérdida neta	-	(160,784,371)	160,784,371	-
Pérdida neta del período	-	-	(77,082,070)	(77,082,070)
<b>Al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>¢ 325,818,875</b>	<b>¢ (160,784,371)</b>	<b>¢ (77,082,070)</b>	<b>¢ 87,952,434</b>



Luis Guillén Fischel  
 Presidente



Luis Salazar Fonseca  
 Auditor Interno

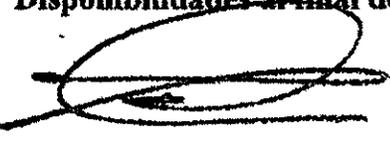


Marcela Sandí Moraga  
 Gerente General

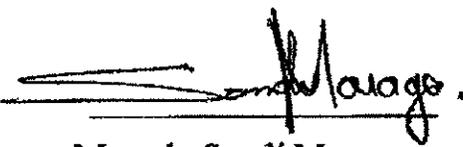
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2011**

(expresados en colones costarricenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Notas</b>		
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Pérdida neta del período	¢ (77,082,070)	¢ (160,784,371)
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:</b>		
Ingreso por intereses	(1,497,798)	-
9 Gasto por depreciación	2,725,884	939,782
10 Gasto por amortización de activos intangibles	6,509,562	2,945,334
11 Gasto por amortización de mejoras a propiedades arrendadas	2,676,895	2,359,280
Total de partidas aplicadas a resultados que no requirieron uso de fondos	<u>(66,667,527)</u>	<u>(154,539,975)</u>
Variación en los activos (aumento), o disminución		
Comisiones por cobrar	(36,487,410)	(61,397,502)
Otras cuentas por cobrar	(320,973)	(459,237)
Gastos pagados por anticipado	96,764	(1,740,301)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución):		
Cuentas y comisiones por pagar diversas	44,023,103	47,683,607
16 Impuesto sobre la renta pagado	<u>(5,514,515)</u>	<u>(730,382)</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de operación	<u>(64,870,558)</u>	<u>(171,183,790)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Inversión en instrumentos financieros	(367,123)	(26,067,848)
9 Adiciones de bienes muebles	(11,784,626)	(9,786,598)
10 Adiciones de activos intangibles	(8,117,297)	(17,181,783)
11 Adiciones por mejoras a propiedades arrendadas	(410,201)	(8,121,252)
Adiciones en otros activos restringidos	-	(19,300)
Intereses percibidos	420,234	-
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión	<u>(20,259,013)</u>	<u>(61,176,781)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
14.1 Aportes de capital pagados	-	325,818,875
Flujos de efectivo provistos por actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>325,818,875</u>
(Disminución) aumento en disponibilidades	(85,129,571)	93,458,304
Disponibilidades al inicio del período	93,458,304	-
<b>Disponibilidades al final del período</b>	<b>¢ 8,328,733</b>	<b>¢ 93,458,304</b>

  
Luis Guillén Fischel  
Presidente

  
Luis Salazar Fonseca  
Auditor Interno

  
Marcela Sandí Moraga  
Gerente General

## **1. Información general**

Unity Corredores de Seguros, S.A. (“Unity” o “la Compañía”), cédula jurídica No. 3-101-615437, fue constituida bajo las leyes de la República de Costa Rica el 13 de agosto de 2010 e inició su actividad en octubre de ese año. Unity está domiciliada en Santa Ana, Río Oro, Edificio Orión Empresarial, local No.1, San José, Costa Rica. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Unity Group Holdings Corp, una entidad domiciliada en las Islas Vírgenes Británicas.

La actividad principal de la Compañía consiste en la intermediación de seguros bajo la figura de correduría de seguros, cuyas operaciones están reguladas por la Superintendencia General de Seguros (SUGESE) por medio de la Ley Reguladora del Mercado de Seguros N°8653 del 7 de agosto de 2008. SUGESE le otorgó a Unity la licencia No. SC-10-106 para operar como sociedad corredora de seguros el 29 de noviembre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2012, Unity cuenta con 47 funcionarios (36 funcionarios en 2011) y su dirección electrónica es [www.unity.co.cr](http://www.unity.co.cr).

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados por la Junta Directiva el 5 de junio de 2013.

Debido a que la Compañía inició sus actividades en octubre de 2010, los financieros al 31 de diciembre de 2011 fueron preparados por la Administración por el período de quince meses que terminó en esa fecha.

### ***Contratos de intermediación de seguros***

Los contratos para la intermediación de seguros se establecen al amparo de la Ley N°8653 y permiten acordar los términos relacionados con la actividad de intermediación que desarrolla la entidad corredora de seguros, en este caso Unity. La Compañía está facultada para suscribir contratos con diferentes aseguradoras y la firma de los mismos no implica nunca que la Compañía actúe en nombre ni por cuenta de las aseguradoras. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha establecido contratos de intermediación con las siguientes entidades aseguradoras principalmente: Instituto Nacional de Seguros (INS), Pan-American Life Insurance de Costa Rica, S.A., Quálitas Compañía de Seguros (Costa Rica), S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., y Mapfre Seguros Costa Rica, S.A.

## **2. Base de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con apego a las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE). Dicha normativa tiene por objeto regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conformadas por las propias NIIFs, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y sus respectivas interpretaciones (interpretaciones SIC y CINIIF).

El CONASSIF emitió la *Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE, y a los Emisores no Financieros* (“la Normativa”) en la que se establecen las políticas contables que deben ser utilizadas en los casos en que las NIIFs incluyen un tratamiento alternativo. Además, ciertas estimaciones, provisiones y reservas se establecen con base en la legislación pertinente o requerimientos de las entidades reguladoras antes citadas, cuyo tratamiento puede diferir de las bases de reconocimiento, medición y divulgación establecidas por las NIIFs.

La Normativa definió las NIIFs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008 (sin permitirse la adopción anticipada de una norma que lo prevea); con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el Capítulo II de la Normativa.

De forma supletoria, para los aspectos no previstos en la Normativa, deben aplicarse las NIIFs en vigencia emitidas por el IASB o bien los principios de contabilidad generalmente aceptados por el Instituto Americano de Contadores Públicos (AICPA), mientras éstos últimos no contravengan el marco conceptual de las NIIFs. Finalmente, la Normativa establece que se requiere la autorización previa del CONASSIF con respecto a la emisión de nuevas NIIFs o interpretaciones emitidas por el IASB, así como tratamientos contables adoptados de manera supletoria.

### **3. Resumen de las principales políticas contables**

#### **3.1 Período contable**

El CONASSIF emite la Normativa contable que es de acatamiento obligatorio para todos los participantes del mercado de seguros. De acuerdo con la Normativa, el período de operaciones comprende el año natural del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. No obstante, los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 incluyen los resultados de las operaciones por el período de quince meses terminado en esa fecha debido a que la Compañía inició sus operaciones en octubre de 2010. Consecuentemente, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 no son comparables con los correspondientes estados financieros al y por el período de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2011.

#### **3.2 Negocio en marcha**

Los estados financieros están preparados sobre la base que la Compañía está en pleno funcionamiento y continuará sus actividades de operación en el futuro. La entidad no tiene intenciones ni necesidad de liquidar o reducir de forma importante la escala de operaciones.

#### **3.3 Base de acumulación o devengo**

La base utilizada para registrar las transacciones es la de acumulación donde las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero y otro equivalente de efectivo.

### 3.4 Moneda y transacciones en moneda extranjera

La moneda de presentación establecida por el CONASSIF para la preparación de estados financieros de los entes regulados es el colón costarricense (¢), que es la moneda de curso legal en Costa Rica. Los registros contables y los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda.

Las transacciones en moneda extranjera, cualquier moneda distinta del colón costarricense, son registradas al tipo de cambio vigente del día de la transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, la Compañía valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha valuación y determinación. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de estos procedimientos se reconocen en los resultados del período en que ocurren.

### 3.5 Disponibilidades

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, las disponibilidades son presentadas por la Compañía netas de sobregiros bancarios, si los hubiese.

### 3.6 Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía se determina por medio del costo amortizado o valor razonable, según se define a continuación:

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del balance general. Para aquellos instrumentos para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúan en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

### 3.7 Activos financieros

#### 3.7.1 Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros contemplados en el alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Además de las disponibilidades, los activos financieros de Unity incluyen las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas por cobrar.

### **3.7.2 Medición subsecuente de los activos financieros**

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

#### ***Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento***

Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

#### ***Cuentas por cobrar***

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

### **3.7.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía evalúa a la fecha del balance general si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de ellos pudieran estar deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros es considerado deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después de el reconocimiento inicial del activo financiero y que el evento de pérdida detectado tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados para el activo financiero o del grupo de activos financieros que pueda ser confiablemente estimado.

La evidencia del deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo de la Compañía provenientes de incumplimientos contractuales.

***Deterioro de activos financieros registrados al costo amortizado***

Cuando la Compañía determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Sí, en un subsecuente período, el importe de la pérdida por deterioro disminuyese y puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro es revertida. Registrada la reversión, el importe en libros del activo financiero no excede del importe amortizado original. El importe de la reversión se reconoce en los resultados del año en que ocurre.

**3.7.4 Baja de activos financieros**

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

**3.8 Pasivos financieros**

**3.8.1 Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros**

Los pasivos financieros contemplados en el alcance de NIC 39 son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar, e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Unity reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas y gastos acumulados por pagar.

**3.8.2 Medición subsecuente de los pasivos financieros**

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

### ***Cuentas y comisiones por pagar***

Las cuentas y comisiones por pagar son medidas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

### **3.8.3 Baja de pasivos financieros**

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

### **3.9 Bienes muebles**

Los bienes muebles se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de bienes muebles cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. El valor residual de los activos depreciables, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

La vida útil del mobiliario y equipo es de 10 años y del equipo de cómputo es de 5 años.

Un componente de bienes muebles es dado de baja cuando es desapropiado o cuando la Compañía no espera beneficios económicos futuros de su uso. Cualquier pérdida o ganancia proveniente del retiro del activo, calculada como la diferencia entre su valor neto en libros y el producto de la venta, es reconocida en los resultados del año que se produce la transacción.

### **3.10 Activos intangibles**

Los activos intangibles, representados por aplicaciones de software de la Compañía adquiridos en forma separada, son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro según corresponda. Las vidas útiles de los activos intangibles de la Compañía son finitas, por un período de 3 años. Los activos intangibles con vida útil finita son amortizados bajo el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de los activos, las cuales son revisadas por la Compañía anualmente. Las ganancias o pérdidas que surjan al dar de baja un activo intangible son determinadas por la Compañía como la diferencia entre el producto de la venta o disposición y el importe neto en libros del activo intangible y son reconocidas en los resultados del año en que ocurre la transacción.

### **3.11 Mejoras a propiedades arrendadas**

Las mejoras a propiedades arrendadas se contabilizan por el costo incurrido en inmuebles que son propiedad de terceros, los cuales han sido arrendados por Unity bajo contratos de arrendamiento operativo (nota 17.1). La amortización se calcula bajo el método de línea recta en un plazo de tres años.

### **3.12 Deterioro de activos no financieros**

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede el importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable, definido este como la cifra mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

Unity evalúa al cierre de cada ejercicio contable si existe algún indicio de la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida para un activo no financiero distinto de plusvalía, ha disminuido o ya no existe. Si existiese tal indicio, la Compañía re-estima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

### **3.13 Gastos de organización**

Los gastos de organización se registraron como gastos del período en el cual se incurrieron. Dichos gastos de organización abarcan los costos desde la etapa de la constitución legal de la Compañía hasta el inicio de sus actividades.

### **3.14 Reconocimiento de ingresos**

Unity mide sus ingresos provenientes de actividades ordinarias utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los ingresos.

#### **3.14.1 Ingresos por comisiones sobre intermediación de seguros**

Los ingresos por comisiones sobre seguros se reconocen en el momento en que la póliza de seguro es suscrita por el comprador de la misma. Por cada línea de seguro se acuerda con el ente asegurador, mediante contrato, una comisión diferenciada tanto para las emisiones de pólizas, como para las renovaciones de la cartera de pólizas de asegurados. Tales comisiones son reconocidas cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación del servicio prestado, en la fecha del balance general, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la prestación del servicio, puedan ser medidos con fiabilidad. En el evento en que los ingresos por venta de servicios no puedan ser medidos en forma fiable, los ingresos son reconocidos como tales en la cuantía de los gastos reconocidos que sean considerados recuperables.

### **3.15 Beneficios por terminación de contratos laborales**

Las compensaciones que se van acumulando a favor de los empleados de la Compañía, de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de Costa Rica, son exigibles en caso de muerte, jubilación o despido sin causa justificada. El porcentaje de pago por dicho concepto es de un 8.33% del promedio de los salarios devengados por el empleado durante los últimos seis meses laborados por cada año laborado hasta un máximo de 8 años. La Compañía transfiere al Fondo Complementario de Pensiones establecido por ley un 3% de los salarios mensuales pagados a todos sus empleados en carácter de anticipo de prestaciones legales. Cualquier monto en exceso que deba cubrir la Compañía en una liquidación laboral, entre los importes traspasados y la liquidación definitiva calculada con base en los derechos laborales mencionados, se reconoce como un gasto del año en que ocurra.

### **3.16 Arrendamientos operativos**

Arrendamientos en los cuales la Compañía, en calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento.

### **3.17 Impuestos**

#### **3.17.1 Impuesto sobre la renta corriente**

La Compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por la Compañía como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

#### **3.17.2 Impuesto sobre la renta diferido**

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del balance general. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada balance general. La Compañía reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos. Así mismo, a la fecha de cierre de cada período financiero, la Compañía reconsidera los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

La Compañía compensa sus activos por impuestos corrientes y diferidos con sus pasivos por impuestos corrientes y diferidos, respectivamente, cuando le asiste el derecho exigible legal de compensar los importes reconocidos ante la misma autoridad fiscal y cuando tenga la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### 3.17.3 Impuesto sobre las ventas

Los ingresos por servicios son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre las ventas y reconoce un pasivo en el balance general por el importe del impuesto sobre las ventas relacionado. Los gastos y la adquisición de activos son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre las ventas si tales impuestos son acreditados a favor de la Compañía por las autoridades fiscales, reconociendo entonces el importe acumulado por cobrar en el balance general. En aquellos casos en donde el impuesto sobre las ventas no es acreditado, la Compañía incluye el impuesto como parte del gasto o del activo, según corresponda.

### 3.18 Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

## 4. Divergencias con respecto a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

El acuerdo SUGEF 31-04 *Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros* requiere que las entidades supervisadas divulguen las divergencias entre la Normativa del CONASSIF y las NIIFs.

A continuación se describen las principales diferencias entre las NIIFs en vigencia a la fecha de los estados financieros y la base contable descrita en la nota 2 (Normativa emitida por el CONASSIF), que son relevantes para la Compañía como entidad corredora de seguros:

### *Norma Internacional de Contabilidad 1 Presentación de Estados Financieros*

La Normativa ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIFs, lo cual se aparta de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIFs. Asimismo, la presentación de los estados financieros de acuerdo con la Normativa difiere de la estructura establecida por la NIC 1, por cuanto el formato para la elaboración y presentación del balance general y estado de resultados ha sido definido por medio de *Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros*.

### *Norma Internacional de Contabilidad 7 Estado de Flujos de Efectivo*

La Normativa contempla únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto para la presentación del estado de flujos de efectivo.

**Norma Internacional de Contabilidad 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de Moneda Extranjera**

La Normativa requiere que los estados financieros se presenten en colones como moneda funcional. De conformidad con la NIC 21, la moneda funcional de Unity podría ser diferente al colón.

**Norma Internacional de Información Financiera 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar**

Las enmiendas a la NIIF 7 establecen revelaciones mejoradas sobre las mediciones al valor razonable y sobre el riesgo de liquidez de instrumentos financieros. Las enmiendas requieren por ejemplo la divulgación de instrumentos financieros medidos al valor razonable con base en una jerarquía de tres niveles basada en las fuentes utilizadas para medir dichos instrumentos. Además, se modifica el concepto de riesgo de liquidez estableciendo que el mismo consiste en que una entidad experimente dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros por medio de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Normativa no contempla aún estas mejoras en las divulgaciones a los estados financieros.

**5. Regulaciones cambiarias**

El Banco Central de Costa Rica es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Los tipos de cambio de compra y venta son establecidos por las instituciones financieras autorizadas de acuerdo con la oferta y demanda del mercado.

El dólar estadounidense es la principal moneda extranjera que utiliza la Compañía. Al 31 de diciembre de 2012, los tipos de cambio para la compra y venta de dólares estadounidenses eran de ₡502.07 y ₡514.32 (₡505.35 y ₡518.33 en el 2011) por US\$1.00, respectivamente.

A continuación se presenta un resumen de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, y expresado en colones costarricenses:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Activos</i>		
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	₡ 8,152,818	₡ 92,747,735
Instrumentos financieros	26,434,971	26,067,878
Productos por cobrar asociados a inversiones	1,198,572	121,008
Comisiones por cobrar por colocación de seguros	65,538,591	41,194,111
	<u>101,324,952</u>	<u>160,130,732</u>
<i>Pasivos</i>		
Comisiones por pagar por colocación de seguros	15,898,935	15,535,905
Otras cuentas por pagar	21,133,786	7,695,128
	<u>37,032,721</u>	<u>23,231,033</u>
Posición neta en moneda extranjera	₡ <u>64,292,231</u>	₡ <u>136,899,699</u>

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**  
**(Compañía costarricense)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

**6. Disponibilidades**

Al 31 de diciembre, el siguiente es el detalle de disponibilidades:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo:		
Caja general	¢ 151,100	¢ 151,100
Depósitos a la vista en entidades financieras del país:		
Denominados en colones	24,815	559,469
Denominados en dólares	8,152,818	92,747,735
Total depósitos a la vista	<u>8,177,633</u>	<u>93,307,204</u>
	<u>¢ 8,328,733</u>	<u>¢ 93,458,304</u>

Los depósitos a la vista de entidades financieras del país devengan intereses sobre tasas variables y de acuerdo con los saldos diarios depositados en las diferentes entidades financieras. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibilidades.

**7. Inversiones en instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la inversión en instrumentos financieros de ¢26,434,971 y ¢26,067,848, respectivamente, está constituida por un certificado a plazo denominado en dólares, el cual devenga una tasa de interés anual de 3.26% (2.10% en 2011) y con vencimiento el 16 de octubre de 2013. Al 31 de diciembre de 2011, este certificado había sido designado como garantía de cumplimiento a favor de la SUGESE en acatamiento del *Reglamento sobre Autorizaciones, Registros y Requisitos de Funcionamiento de Entidades Supervisadas*. En 2012 se sustituyó este certificado como garantía y en su lugar se contrató una póliza de responsabilidad civil por US\$2,000,000 (nota 17.2).

Los intereses acumulados por cobrar sobre el certificado de depósito ascienden a ¢1,198,572 y ¢121,008 al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente (nota 8).

**8. Comisiones, primas y cuentas por cobrar**

Los saldos de comisiones y cuentas por cobrar al 31 de diciembre son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por cobrar por colocación de seguros	¢ 97,884,912	¢ 61,397,502
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas (nota 13)	266,368	338,229
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros (nota 7)	1,198,572	121,008
Impuesto sobre la renta por cobrar (nota 16)	6,244,897	730,382
Otras cuentas por cobrar	392,834	-
	<u>¢ 105,987,583</u>	<u>¢ 62,587,121</u>

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**  
**(Compañía costarricense)**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

Las comisiones por cobrar por colocación de seguros se recuperan generalmente en los primeros días del siguiente mes en cual se devengaron.

Con base en el análisis sobre la recuperación de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Administración no ha identificado saldos importantes que requieran una estimación para dudoso cobro.

**9. Bienes muebles**

El movimiento de los bienes muebles se detalla seguidamente:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Total
<b>Costo:</b>			
Al 1 de octubre de 2010	-	-	-
Adiciones	3,300,493	6,486,105	9,786,598
Al 31 de diciembre de 2011	<u>3,300,493</u>	<u>6,486,105</u>	<u>9,786,598</u>
Adiciones	1,538,441	10,246,185	11,784,626
Al 31 de diciembre de 2012	<u>4,838,934</u>	<u>16,732,290</u>	<u>21,571,224</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Al 1 de octubre de 2010	-	-	-
Depreciación del período	388,312	551,470	939,782
Al 31 de diciembre de 2011	<u>388,312</u>	<u>551,470</u>	<u>939,782</u>
Depreciación del año	396,956	2,328,928	2,725,884
Al 31 de diciembre de 2012	<u>785,268</u>	<u>2,880,398</u>	<u>3,665,666</u>
<b>Valor neto en libros:</b>			
Al 31 de diciembre de 2011	<u>2,912,181</u>	<u>5,934,635</u>	<u>8,846,816</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>4,053,666</u>	<u>13,851,892</u>	<u>17,905,558</u>

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**  
**(Compañía costarricense)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

**10. Activos intangibles**

El movimiento de los activos intangibles se detalla seguidamente:

	<u>Software</u>
<b>Costo:</b>	
Al 1 de octubre de 2010	¢ -
Adiciones	17,181,783
Al 31 de diciembre de 2011	<u>17,181,783</u>
Adiciones	8,117,297
Al 31 de diciembre de 2012	<u>¢ 25,299,080</u>
<b>Amortización acumulada:</b>	
Al 1 de octubre de 2010	¢ -
Amortización del período	2,945,334
Al 31 de diciembre de 2011	<u>2,945,334</u>
Amortización del año	6,509,562
Al 31 de diciembre de 2012	<u>¢ 9,454,896</u>
<b>Valor neto en libros:</b>	
Al 31 de diciembre de 2011	<u>¢ 14,236,449</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>¢ 15,844,184</u>

**11. Mejoras a propiedades arrendadas**

El movimiento de las mejoras a propiedades arrendadas se detalla seguidamente:

<b>Costo:</b>	
Al 1 de octubre de 2010	¢ -
Adiciones	8,121,252
Al 31 de diciembre de 2011	<u>8,121,252</u>
Adiciones	410,201
Al 31 de diciembre de 2012	<u>¢ 8,531,453</u>
<b>Amortización acumulada:</b>	
Al 1 de octubre de 2010	¢ -
Amortización del período	2,359,280
Al 31 de diciembre de 2011	<u>2,359,280</u>
Amortización del año	2,676,895
Al 31 de diciembre de 2012	<u>¢ 5,036,175</u>
<b>Valor en libros:</b>	
Al 31 de diciembre de 2011	<u>¢ 5,761,972</u>
Al 31 de diciembre de 2012	<u>¢ 3,495,278</u>

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**  
**(Compañía costarricense)**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

**12. Cuentas por pagar y provisiones**

Las cuentas por pagar y provisiones son las siguientes al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por pagar por colocación de seguros	¢ 38,607,235	¢ 22,327,039
Cuentas por pagar a partes relacionadas (nota 13)	20,415,453	5,550,000
Impuestos sobre remesas al exterior por pagar	13,808,501	-
Aportaciones patronales por pagar	8,469,105	7,527,409
Vacaciones	3,127,358	1,750,334
Aguinaldo	1,887,408	1,736,223
Remuneración por pagar	708,616	-
Otros	4,683,034	8,792,602
	<u>¢ 91,706,710</u>	<u>¢ 47,683,607</u>

Las comisiones por pagar por colocaciones de seguros se cancelan generalmente al mes siguiente al cual se incurrieron.

**13. Saldos y transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de diciembre los estados financieros incluyen los siguientes saldos con partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar:		
Empleados (nota 8)	¢ <u>266,368</u>	¢ <u>338,229</u>
Pasivos (nota 12):		
Unity Group Holdings Corp.	¢ 16,370,846	¢ -
L.R. Ducret e Hijos, S.A.	3,079,305	-
Funcionarios y empleados	965,302	5,550,000
	<u>¢ 20,415,453</u>	<u>¢ 5,550,000</u>

Un detalle de las transacciones efectuadas con partes relacionadas de resume a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos por comisiones sobre colocación de seguros:		
Funcionarios y empleados	¢ 303,231,289	¢ 189,101,055
L.R. Ducret e Hijos, S.A.	64,017,650	-
	<u>¢ 367,248,939</u>	<u>¢ 189,101,055</u>

***Términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas***

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas y no están sujetas a ningún descuento por pronto pago.

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**  
**(Compañía costarricense)**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

Durante los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

***Compensación al personal clave de la Administración***

La compensación al personal clave de la Administración está representada solamente por beneficios a corto plazo, los cuales ascendieron a ₡54,172,450 en el año 2012 (₡76,219,011 en el período de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2011).

**14. Patrimonio**

**14.1 Capital social**

El capital en acciones comunes suscrito y pagado está representado por 325,818,876 de acciones comunes con valor nominal de ₡1 colón cada una.

**14.2 Reserva legal**

De acuerdo con la legislación costarricense, toda sociedad anónima debe registrar una reserva legal equivalente al 5% de las utilidades netas de cada año, hasta alcanzar el 20% del capital social.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y el período de quince meses que terminó el 31 de diciembre de 2011, la Compañía incurrió en pérdidas por lo que no ha establecido dicha reserva.

**15. Gastos de personal**

Los gastos de personal incurridos durante el año 2012 y el período de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2011 se presentan a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Salarios	₡ 271,968,523	₡ 200,923,954
Cargas sociales	78,859,192	53,004,376
Seguro para el personal	26,302,086	-
Viáticos	13,468,618	-
Gastos de representación	12,312,597	-
Vacaciones	12,230,749	8,506,444
Aguinaldo	12,084,104	17,362,653
Otros	12,875,273	33,772,836
	<u>₡ 440,101,142</u>	<u>₡ 313,570,263</u>

En 2012, Unity incurrió en un gasto por el plan de contribución definido de aproximadamente ₡8,000,000 (₡6,000,000 en el período de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2011), que corresponde a los recursos transferidos al Fondo de Pensiones según se explica en la nota 3.15.

## 16. Impuesto sobre la renta

La Compañía es contribuyente del impuesto sobre la renta en Costa Rica. La tasa del impuesto sobre la renta vigente y aplicable para los períodos fiscales 2012 y 2011 fue de un 30% de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta.

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto de renta sobre la pérdida financiera y el impuesto sobre la renta determinado de acuerdo con la normativa tributaria costarricense, correspondiente al año 2012 y al período de quince meses que terminó el 31 de diciembre de 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pérdida antes de impuesto sobre la renta	¢ (77,082,070)	¢ (160,784,371)
Gastos no deducibles	40,158,217	4,215,130
Pérdida fiscal	(36,923,853)	(156,569,241)
Tasa nominal de impuesto sobre la renta	30%	30%
Impuesto sobre la renta en el estado de resultados	¢ <u>-</u>	¢ <u>-</u>

El movimiento anual del activo por impuesto sobre la renta (saldo a favor) se presenta a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al inicio del año	¢ 730,382	¢ -
Impuesto sobre la renta pagado	5,514,515	730,382
Al final del año	¢ <u>6,244,897</u>	¢ <u>730,382</u>

El impuesto sobre la renta pagado representa las retenciones del 2% sobre las comisiones por colocación de seguros facturadas a entes estatales costarricenses.

La Compañía no presenta diferencias temporarias imponibles o deducibles al 31 de diciembre de 2012 y 2011 que impliquen el reconocimiento de impuestos sobre la renta diferidos a esa fecha.

## 17. Compromisos

### 17.1 Arrendamientos operativos

La Compañía suscribió, en calidad de arrendataria, un contrato de arrendamiento operativo sobre las instalaciones que utiliza como oficinas administrativas. El contrato está denominado en dólares y su plazo se extiende por 1 año con renovación al vencimiento, previo acuerdo entre las partes. Este contrato no impone ninguna restricción de uso a la Compañía.

Durante el año 2012 y el período de quince meses que terminó el 31 de diciembre de 2011, el gasto por arrendamiento ascendió a ¢37,735,587 y ¢35,811,296, respectivamente.

### **17.2 Garantía de cumplimiento**

Para cumplir con lo establecido en el *Reglamento sobre Autorizaciones, Registros y Requisitos de Funcionamiento de Entidades Supervisadas por la SUGESE*, la Compañía suscribió en 2012 un seguro de responsabilidad civil profesional de US\$2,000,000 el cual se renueva por períodos anuales en diciembre. Este seguro tiene como finalidad responder ante daños y perjuicios causados a personas y/o a la propiedad de éstas, con las cuales la Compañía mantiene una relación contractual de prestación de servicios en razón del ejercicio de su actividad. Al 31 de diciembre de 2011, Unity mantenía el certificado de depósito a plazo descrito en la nota 7 para cumplir con dicho reglamento.

### **18. Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros**

Los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en disponibilidades; inversiones en instrumentos financieros; comisiones, primas y cuentas por cobrar; y cuentas por pagar y provisiones. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es proveer finanzas para las operaciones de Unity. La Administración de la Compañía dicta las políticas de gestión de riesgos para la Compañía. La Junta Directiva revisa y acuerda políticas para el manejo de estos riesgos.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre éstos instrumentos financieros son el riesgo de crédito, tipo de cambio y liquidez.

#### ***Riesgo de crédito***

La Compañía ha recuperado oportunamente las cuentas por cobrar por comisiones con entidades aseguradoras con las cuales Unity mantiene relaciones comerciales de intermediación de seguros. La cartera de comisiones por cobrar presenta una concentración ya que el 95% está conformado por 4 entidades (97% por 3 entidades en 2011). Sin embargo, el riesgo de concentración de crédito se minimiza al considerar que tales aseguradoras son de reconocido prestigio y solvencia económica. La cartera de comisiones por cobrar está al día al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y durante los períodos terminados en esas fechas la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro sobre los saldos que integran su cartera de crédito.

Con respecto al riesgo de crédito relacionado con otros activos financieros, la exposición máxima a este riesgo está representada por los saldos registrados para cada activo financiero.

#### ***Riesgo de tipo de cambio***

Como resultado de las operaciones que realiza la Compañía en monedas extranjeras, está expuesta al riesgo por tipo de cambio cuando los valores de sus activos y pasivos están denominados en moneda extranjera y por lo tanto, su valuación periódica depende del tipo de cambio de la moneda extranjera vigente en el mercado financiero, principalmente el dólar estadounidense. El riesgo de tipo de cambio consiste en el reconocimiento de diferencias cambiarias en los ingresos y gastos de la Compañía, resultantes de variaciones en los tipos de cambio entre la moneda funcional o de operación en el país y la respectiva moneda extranjera. Este riesgo máximo depende de la posición neta en moneda extranjera, como se muestra en la nota 5.

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**

**(Compañía costarricense)**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

El efecto de una variación razonable en los tipos de cambio de +1% / -1% (+1% / -1% en el 2011) sobre los activos y pasivos monetarios al 31 de diciembre de 2012 y 2011, asumiendo que las restantes variables se mantienen constantes, implicaría el reconocimiento de una ganancia o pérdida por diferencias de cambio de ₡418,161 en el 2012 (₡676,779 en el 2011).

***Riesgo de liquidez***

La Compañía da seguimiento diario a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquido, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo para soportar sus operaciones.

El siguiente cuadro resume los vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía con base en los compromisos de pago:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 6 meses</u>	<u>De 6 a 12 meses</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2012:				
Cuentas y comisiones por pagar	₡ <u>89,819,302</u>	₡ <u>-</u>	₡ <u>1,887,408</u>	₡ <u>91,706,710</u>
Al 31 de diciembre de 2011:				
Cuentas y comisiones por pagar	₡ <u>45,947,384</u>	₡ <u>-</u>	₡ <u>1,736,223</u>	₡ <u>47,683,607</u>

**19. Gestión de capital**

La Compañía, como parte de su proceso de administración financiera, realiza el monitoreo de su gestión de capital. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no posee deuda financiera a largo plazo, manejando todos sus requerimientos financieros con recursos propios, además cuenta con el respaldo de su Casa Matriz para hacerle frente a los planes futuros de la Compañía.

**20. Valor razonable de los instrumentos financieros**

Como se indica en la nota 18, los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en disponibilidades; inversiones en instrumentos financieros; comisiones, primas y cuentas por cobrar; y cuentas por pagar y provisiones. Por ser éstos instrumentos financieros principalmente con vencimiento en el corto plazo, la Administración considera que sus valores en libros se aproximan a sus valores razonables.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros, con base en información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan ningún premio o descuento que podría resultar de mantener los instrumentos financieros como disponibles para la venta.

### ***Jerarquía del valor razonable***

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.
- Nivel 2: Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía no mantenía instrumentos financieros medidos al valor razonable por lo que la clasificación por nivel de tales instrumentos no se presenta en estos estados financieros.

## **21. Déficit acumulado**

La presunción de negocio en marcha contempla la realización de activos y pasivos en el curso normal de negocios sobre un período de tiempo razonable.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía muestra un déficit acumulado que supera más del 50% de su capital social. De conformidad con el artículo 201 del Código de Comercio, la pérdida definitiva del 50% del capital social es causal de disolución, a menos que los socios repongan dicho capital o convengan en disminuirlo proporcionalmente. El déficit acumulado de la Compañía a esa fecha se deriva en parte de los costos necesarios que han sido incurridos para iniciar operaciones en Costa Rica.

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha.

## **22. Revelaciones que no son de aplicación en estos estados financieros**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo SUGEF 31-04 *Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros*, cierta información no está siendo revelada en los estados financieros de la Compañía por no ser de aplicación para ésta.

**Unity Corredores de Seguros, S.A.**

**(Compañía costarricense)**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012 y 2011**

*(cifras expresadas en colones costarricenses)*

Entre tal información se encuentra:

- Número de sucursales.
- Número de cajeros electrónicos.
- Utilidad neta por acción.
- Cartera de crédito comprada por la entidad.
- Monto y número de préstamos sin acumulación de intereses.
- Depósitos de clientes a la vista y a plazo.
- Indicadores de liquidez para el manejo de activos y pasivos.
- Nota sobre fideicomisos y comisiones de confianza.
- Notas sobre la situación del Fondo de Financiamiento para el Desarrollo creado mediante Ley 8634 *Ley Sistema Banca para el Desarrollo*.
- Notas sobre la situación del fondo de Crédito para el Desarrollo creado mediante Ley 8634 *Ley Sistema de Banca para el Desarrollo*.
- Calce de plazos para activos y pasivos de acuerdo con el Manual de Información del Sistema Financiero.

\*\*\*