

STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO,
S. A. DE C. V.
(subsidiaria de Stewart Title Guaranty Corporation)

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006

STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S. A. DE C. V.
(subsidiaria de Stewart Title Guaranty Corporation)

ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores externos	1 y 2
Estados financieros:	
Balances generales	3
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas sobre los estados financieros	7 a 20

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS

México, D. F., 28 de febrero de 2008

A los Accionistas de
Stewart Title Guaranty de México, S. A. de C. V.

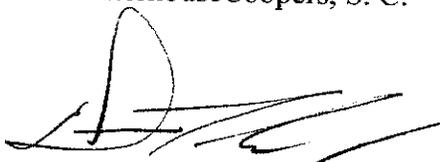
Hemos examinado los balances generales de Stewart Title Guaranty de México, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2007 y de 2006, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera que les son relativos por los años que terminaron en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Institución. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestras auditorías.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las bases contables aplicables a la Institución. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de los criterios de contabilidad utilizados, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota 2 sobre los estados financieros, la Institución está obligada a preparar y presentar sus estados financieros con base en las reglas y prácticas contables, emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (Comisión), aplicables a las instituciones de seguros, las cuales, en los casos que se mencionan en dicha nota, difieren de las normas de información financiera mexicanas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Stewart Title Guaranty de México, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2007 y de 2006, y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su capital contable y los cambios en su situación financiera por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las bases contables emitidas por la Comisión.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Eduardo Gonzalez Garay
Socio de Auditoría

STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S. A. DE C. V.

ESTADOS DE RESULTADOS

Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007

		Año que terminó el 31 de diciembre de	
		2007	2006
400	Primas		
410	Emitidas		
420	(-) Cedidas (Nota 6)	\$ 82,955,450	\$ 82,443,323
		<u>23,756,082</u>	<u>21,850,336</u>
430	De Retención		
440	(-) Incremento Neto de la Reserva de Riesgos en Curso y de Fianzas en Vigor	59,199,368	60,592,987
		<u>2,808,131</u>	<u>5,066,178</u>
450	Primas de Retención Devengadas	<u>56,391,237</u>	<u>55,526,809</u>
460	(-) Costo Neto de Adquisición		
470	Comisiones a Agentes		
480	Compensaciones Adicionales a Agentes	2,332,778	1,279,001
490	Comisiones por Reaseguro y Reafianzamiento Tomado		
500	(-) Comisiones por Reaseguro Cedido		
510	Cobertura de Exceso de Pérdida		
520	Otros		
		<u>7,968,664</u>	<u>9,904,304</u>
		<u>10,301,442</u>	<u>11,183,305</u>
530	(-) Costo Neto de Siniestralidad, Reclamaciones y Otras Obligaciones Contractuales		
540	Siniestralidad y Otras Obligaciones Contractuales		
550	Siniestralidad Recuperada del Reaseguro no Proporcional	8,259,441	9,770,097
560	Reclamaciones		
		<u>8,259,441</u>	<u>9,770,097</u>
		<u>37,830,354</u>	<u>34,573,407</u>
570	Utilidad Técnica		
580	(-) Incremento Neto de Otras Reservas Técnicas		
590	Reserva para Riesgos Catastróficos		
600	Reserva de Previsión		
610	Reserva de Contingencia		
620	Otras Reservas		
625	Resultado por Operaciones Análogas y Conexas		
630	Utilidad Bruta		(4,450)
		<u>37,830,354</u>	<u>34,568,957</u>
640	(-) Gastos de Operación - Neto		
650	Gastos Administrativos y Operativos	15,971,419	11,666,802
660	Remuneraciones y Prestaciones al Personal	9,742,085	15,880,298
670	Depreciaciones y Amortizaciones	<u>1,270,036</u>	<u>1,518,913</u>
		<u>26,983,540</u>	<u>29,066,013</u>
680	Utilidad de la Operación	<u>10,846,814</u>	<u>5,502,944</u>
690	Resultado Integral de Financiamiento		
700	De Inversiones		
710	Por Venta de Inversiones	4,189,871	2,868,073
720	Por Valuación de Inversiones	(689,867)	(88,509)
730	Por Recargo sobre Primas	117,268	(558,139)
750	Por Emisión de Instrumentos de Deuda		
760	Por Reaseguro Financiero		
770	Otros		
780	Resultado Cambiario	356,223	211,354
790	(-) Resultado por Posición Monetaria	<u>1,197,684</u>	<u>1,017,534</u>
		<u>2,775,811</u>	<u>1,415,245</u>
800	Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta, Participación de Utilidades al Personal y Participación en el Resultado de Subsidiaria	13,622,625	6,918,189
810	(-) Provisión para el Pago del Impuesto sobre la Renta (Nota 9)	4,736,868	1,816,194
820	(-) Provisión para la Participación de Utilidades al Personal (Nota 9)	1,719,008	1,457,111
830	Participación en el Resultado de Subsidiarias		
840	Utilidad del Ejercicio	<u>\$ 7,166,749</u>	<u>\$ 3,644,884</u>

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables y fueron registradas en las cuentas que corresponden conforme al catálogo oficial en vigor.

Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben

Director General
C.P. Alvaro José Palma Rojas

Gerente de Fianzas
Lic. Camerino Roberto Beltrán García

Gerente de Contabilidad
C.P. Enrique David Lara García

STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S. A. DE C. V.
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006
 (Nota 8)

Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007

Concepto	Capital o fondo social pagado	Obligaciones subordinadas de conversión	Reserva de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Participación en otras cuentas de capital contable	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Efecto monetarios acumulado	Efecto acumulado de impuestos diferidos	De inversiones	Déficit por obligaciones laborales al retiro (4602)	Total capital contable
Saldos al 1 de enero de 2006	\$ 39,792,112			(\$ 16,903,951)	\$ 714,137					\$ 26,644		\$ 22,200,668
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS												
Suscripción de acciones												
Capitalización de utilidades												
Constitución de reservas												
Pago de dividendos				(714,137)	714,137							
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores												
Otros												
Total	39,792,112			(17,618,089)						26,644		22,200,668
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado del ejercicio							3,644,884					
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta												
Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable										7,558		7,558
Ajustes por obligaciones laborales al retiro												
Otros												
Total							3,644,884			7,558		3,652,442
Saldos al 31 de diciembre de 2006	39,792,112			(17,618,088)	3,644,884					34,202		25,853,110
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS												
Suscripción de acciones												
Capitalización de utilidades												
Constitución de reservas												
Pago de dividendos			\$ 443,182	(443,182)								
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores				3,644,884	(3,644,884)							
Otros												
Total	39,792,112		443,182	(14,416,386)						34,202		25,853,110
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL												
Utilidad integral												
Resultado del ejercicio							7,166,749					7,166,749
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta												5,709
Exceso o insuficiencia en la actualización del capital contable										5,709		5,709
Ajustes por obligaciones laborales al retiro												
Otros												
Total							7,166,749			5,709		7,172,458
Saldo al 31 de diciembre de 2007	\$ 39,792,112		\$ 443,182	\$(14,416,386)	\$ 7,166,749					\$ 39,911		\$ 33,025,568

Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose correctamente reflejados todos los movimientos de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.

Director General
C.P. Álvaro José Palma Rojas

Gerente de Finanzas
Lic. Camerino Roberto Beltrán García

Gerente de Contabilidad
C.P. Enrique David Lara García

STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S. A. DE C. V.

ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

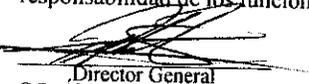
Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007

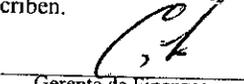
<u>Operación:</u>	Año que terminó el 31 de diciembre de	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio	\$ 7,166,749	\$ 3,644,884
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación y amortización	<u>1,270,036</u>	<u>1,518,913</u>
Aumento (disminución) de pasivos:	<u>8,436,785</u>	<u>5,163,797</u>
Reservas técnicas:		
De riesgos en curso	2,527,920	4,980,589
De obligaciones contractuales	11,363,296	18,323,184
De previsión	-	-
Reaseguradores y reafianzadores (pasivo)	(3,905,448)	1,490,729
Reserva para obligaciones laborales al retiro (pasivo)	416,657	229,021
Acreedores	(1,656,226)	1,724,955
Otros pasivos	<u>51,183</u>	<u>5,240,641</u>
	<u>8,797,382</u>	<u>31,989,119</u>
(Aumento) disminución en activos:		
Deudores		
Reaseguradores y reafianzadores	6,069,973	4,846,679
Otros activos	(4,592,851)	(3,253,646)
Inversiones para obligaciones laborales al retiro	(4,016,489)	(1,130,306)
	<u>(226,381)</u>	<u>(229,026)</u>
	<u>(2,765,748)</u>	<u>233,701</u>
Recursos generados por (utilizados en) la operación	<u>\$ 14,468,419</u>	<u>\$ 37,386,617</u>
<u>Financiamiento:</u>		
Aumento (disminución) de capital contable:		
Capital social		
Financiamiento obtenido		
Otros	\$ 5,709	\$ 7,558
Recursos generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	\$ 5,709	\$ 7,558
<u>Inversión:</u>		
(Aumento) disminución en inversiones		
Disponibilidades		
Valores	(1,988,957)	(592,621)
Préstamos	(12,485,171)	(36,801,554)
Inmuebles		
Recursos generados por (utilizados en) actividades de inversión	<u>(\$ 14,474,128)</u>	<u>(\$ 37,394,175)</u>
Inversiones y disponibilidades al inicio del ejercicio	\$ 74,567,347	\$ 37,173,172
Inversiones y disponibilidades al final del ejercicio	<u>\$ 89,041,475</u>	<u>\$ 74,567,347</u>

Las diez notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Los presentes estados de cambios en la situación financiera se formularon de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose correctamente reflejados todos los orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la Institución hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de cambios en la situación financiera fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que los suscriben.


Director General
C.P. Alvaro José Palma Rojas


Gerente de Finanzas
Lic. Camerino Roberto Beltrán García


Gerente de Contabilidad
C.P. Enrique David Lara García

STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S. A. DE C. V.
(subsidiaria de Stewart Title Guaranty Corporation)

NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y DE 2006

(cifras monetarias expresadas en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007, excepto las relativas a tipos de cambio y moneda extranjera)

NOTA 1 - HISTORIA, NATURALEZA Y ACTIVIDAD DE LA INSTITUCIÓN:

Fecha de constitución y autorización

Stewart Title Guaranty de México, S. A. de C. V. (Institución), filial de Stewart Title Guaranty Corporation, sociedad de origen estadounidense, fue constituida el 14 de marzo de 2001 e inició operaciones el 30 de noviembre de ese año. Asimismo, cuenta con autorización del Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), a través del oficio número 731.1/321655 del 6 de junio de 2001, para operar como institución de seguros regulada por la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros (Ley), así como por las disposiciones de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (Comisión), como órgano de inspección y vigilancia de estas instituciones.

El objeto social de la Institución es practicar el seguro en la operación de daños en el ramo de diversos. La principal actividad de la Institución es vender pólizas de seguro de propiedad inmobiliaria, a través de las cuales se cubre al asegurado contra riesgos derivados de la adquisición de inmuebles.

Principales lineamientos operativos

Los movimientos de sustitución y venta de los instrumentos de inversión deben apegarse a las reglas contenidas en los criterios contables y de valuación relativos. Asimismo, las inversiones que respalden a las reservas técnicas deben cumplir los límites específicos y proporciones legales aplicables a cada tipo de instrumento y, conjuntamente, con otros activos calificados para cubrir reservas técnicas, deben ser suficientes para cubrir la base neta de inversión. Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006 se tiene una suficiencia en la base neta de inversión por \$24,426,972 y \$20,612,940, respectivamente.

Las reservas técnicas son determinadas por la Institución y dictaminadas por actuarios independientes, quienes con fecha 12 de febrero de 2008 expresaron una opinión sin salvedades sobre los saldos al 31 de diciembre de 2007, que se muestran en el balance general.

La Institución limita el monto de su responsabilidad mediante la distribución con reaseguradores de los riesgos asumidos, a través de contratos facultativos, cediendo a dichos reaseguradores una parte de la prima, sin que la Institución cobre comisiones por el reaseguro cedido.

Las instituciones de seguros deberán contar con un capital mínimo de garantía (CMG) sin perjuicio de mantener el capital mínimo pagado. El procedimiento para su determinación lo establece la SHCP y tiene como objetivo mantener en mejores condiciones el desarrollo de la Institución y reducir los posibles desequilibrios económico-financieros que se pudieran producir derivados de su operación. Al 31 de diciembre de 2007 la Institución tiene un margen de solvencia por \$16,038,131 (\$4,045,690 en 2006).

NOTA 2 - RESUMEN DE BASES DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados y presentados conforme a las bases contables establecidas por la Comisión para instituciones de seguros y, en su caso, con las estipuladas en la Ley, las cuales difieren de las Normas de Información Financiera (NIF), principalmente por lo mencionado en los incisos a., i. y j. siguientes.

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2007 están sujetos a la revisión de la Comisión, que cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere pertinentes.

El estado de resultados de 2006 ha sido reclasificado en la cuenta de Resultado de Operaciones Análogas y Conexas y el estado de variaciones en el capital contable ha sido reestructurado en su totalidad con el propósito de hacer comparable su presentación con los estados financieros al 31 de diciembre de 2007.

A continuación se resumen las bases de contabilidad más importantes, incluyendo los conceptos, métodos y criterios relativos al reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera:

- a. La presentación y clasificación de algunos rubros en el balance general difieren de las requeridas por las NIF, principalmente porque no se presentan de acuerdo con su disponibilidad y exigibilidad y porque, en algunos casos, no se presentan saldos netos. Asimismo, los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera difieren en su presentación de las requeridas por las NIF.

- b. Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos de deuda y de capital, y se clasificaron de acuerdo con la intención de uso que la Institución les asigna al momento de su adquisición en: títulos de deuda para financiar la operación y en títulos de capital disponibles para su venta. Inicialmente se registran a su costo de adquisición y posteriormente se valúan como se menciona en los párrafos siguientes. Véase Nota 4.

Los valores, documentos e instrumentos financieros que formen parte de la cartera y portafolios de inversión se valúan utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por especialistas en el cálculo y suministro de precios para valuar carteras de valores, autorizados por la Comisión, denominados “proveedores de precios”.

Títulos de deuda

- i. Para financiar la operación - Los instrumentos financieros cotizados se valúan a su valor neto de realización, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios; en caso de que estos precios no existan, se toma el último precio registrado dentro de los 20 días hábiles previos al de la valuación. En caso de que en ese plazo no haya operado el instrumento financiero se valuará a su costo de adquisición. Para la valuación de los instrumentos financieros no cotizados se realizará de acuerdo a determinaciones técnicas de valor razonable.

Los ajustes resultantes de la valuación anterior se llevan directamente contra los resultados del ejercicio.

Títulos de capital

- ii. Disponibles para su venta - Las inversiones en acciones cotizadas se valúan a su valor neto de realización con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios; en caso de que estos precios no existan se toma el último precio registrado dentro de los 20 días hábiles previos al de valuación. En caso de que en ese plazo no haya cotización, las acciones se valúan al valor contable de la emisora.

Las acciones de compañías no cotizadas se valúan a su valor contable con base en los estados financieros de la emisora.

Los ajustes resultantes de esta valuación se llevan al capital contable.

La Institución no puede capitalizar ni repartir la utilidad derivada de la valuación de sus inversiones en valores hasta que se realicen en efectivo.

- c. Las primas por cobrar se reconocen en el momento en que la Institución emite las cartas-compromiso, con base en las cuales se emiten las pólizas relativas una vez que el inmueble, objeto del seguro, legalmente pasa a ser propiedad del asegurado (escrituras del inmueble notariadas). De acuerdo con las disposiciones aplicables a la Institución, las primas pendientes de cobro con antigüedad superior a 45 días deben cancelarse contra los resultados del ejercicio y, en consecuencia, no deben incluirse en la cobertura de la suficiencia de las reservas técnicas.

La Institución, por el particular proceso que tiene para el reconocimiento de las primas por cobrar y considerando que al momento de la suscripción de las pólizas los riesgos cubiertos ya han sido ocurridos, lleva a cabo la cancelación de las primas con antigüedad superior a 90 días, que es el período de vigencia que cubren las cartas compromisos, y solamente considera como computables para efectos de la cobertura de las reservas técnicas aquellas con una antigüedad hasta de 30 días, conforme a las reglas relativas. Al 31 de diciembre de 2007 el deudor por prima tiene una antigüedad de 30 días.

- d. El mobiliario y equipo y los conceptos susceptibles de amortización se expresan a su valor actualizado, determinado mediante la aplicación, a su costo de adquisición, de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La depreciación y amortización se calculan a través del método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, tanto sobre el costo de adquisición como sobre los incrementos por actualización. Véase Nota 5.
- e. La reserva de Riesgos en Curso corresponderá al monto que resulte de la diferencia entre la prima de riesgos y la prima cedida al reaseguro; dicha reserva será constituida al inicio de la póliza y se mantendrá durante un mes contando a partir de la fecha la que se realice el pago de la prima, al término de este periodo la reserva será liberada y se procede a constituir la relativa a siniestros ocurridos no reportados que se menciona en el siguiente inciso.
- f. La reserva para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros se constituye para hacer frente a las obligaciones derivadas de los gastos legales pendientes de pago generados por los siniestros ocurridos. Esta reserva se incrementa con base en los gastos legales de los riesgos cubiertos al tener conocimiento de los siniestros ocurridos. Simultáneamente se registra, en su caso, la participación correspondiente al reaseguro cedido.

El importe correspondiente a los siniestros ocurridos se registra, en su caso, hasta el momento en que se resuelven los juicios en contra de los asegurados.

- f. La reserva para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos y no reportados tiene como objetivo permitir a las instituciones de seguros contar con los recursos necesarios para hacer frente a las responsabilidades derivadas de posibles siniestros ocurridos en el período contable en curso o en anteriores, pero reportados con posterioridad. Esta reserva es constituida con el 13% de la prima de riesgo inmediatamente después de que se libera la reserva de riesgos en curso y se mantendrá durante 10 años, contados a partir de la fecha en que se constituye
- h. Las primas de antigüedad que los empleados tienen derecho a percibir al terminar la relación laboral, después de 15 años de servicios, se reconocen como costo de los años en que se prestan tales servicios, con base en estudios actuariales realizados por expertos independientes.

La Institución retiene, administra y registra todos los activos del fondo de la prima de antigüedad, los cuales son invertidos de acuerdo con lo establecido por la Comisión.

Los demás pagos basados en antigüedad a que pueden tener derecho los trabajadores en caso de separación o muerte, de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, se llevan a resultados en el año en que se vuelven exigibles.

A partir de 2007 la Institución tiene establecidos otros planes para cubrir indemnizaciones a los empleados en caso de despido, los cuales se basan en estudios actuariales elaborados por peritos independientes.

Al 31 de diciembre de 2006 los estudios actuariales arriba mencionados se realizaron con datos determinados al inicio del ejercicio, proyectados al 31 de diciembre utilizando el método de crédito unitario proyectado. A partir de 2006 y de conformidad con las nuevas disposiciones emitidas por la Comisión, la valuación arriba mencionada se determina con datos reales a la fecha de los estados financieros o, máximo, en los tres meses anteriores.

- i. Los ingresos por primas de las operaciones de daños se registran con base en las cartas compromiso, debidamente firmadas por la Institución.

Los costos de adquisición se contabilizan en resultados en la fecha en que se realizan.

Las NIF requieren que los ingresos, así como los costos que se identifiquen con éstos, se reconozcan en los resultados conforme se devengan.

- j. El Impuesto sobre la Renta (ISR) y la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) cargados a los resultados del año se determinan con base en la utilidad gravable, sin considerar el efecto de las diferencias temporales entre los resultados contable y fiscal.

Las NIF requieren que se registre el ISR diferido por el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un impuesto diferido para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos. La PTU diferida se registra solamente con base en aquellas diferencias temporales entre la utilidad neta del ejercicio contable y la fiscal aplicable para PTU, que se presume razonablemente provocarán un pasivo o un beneficio futuro.

- k. El capital social y los resultados de ejercicios anteriores representan el valor de dichos conceptos en términos de poder adquisitivo al fin del último ejercicio, y se determinan aplicando a los importes históricos factores derivados del INPC.
- l. El resultado por posición monetaria representa el efecto de la inflación, medida en términos del INPC, sobre el neto de los activos y pasivos monetarios mensuales del año, expresada en pesos del último ejercicio. Las tasas de inflación fueron del 3.76% en 2007 y del 4.05% en 2006.
- m. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se presentan en moneda nacional al tipo de cambio del último día hábil del mes de que se trate, fijado por el Banco de México (Banxico). Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados. Véase Nota 3.

NOTA 3 - ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA:

Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006 la Institución tenía los siguientes activos y pasivos monetarios en dólares estadounidenses (Dls.):

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activos	Dls. 7,971,865	Dls. 7,038,733
Pasivos	<u>5,317,125</u>	<u>4,599,745</u>
Posición larga	<u>Dls. 2,654,740</u>	<u>Dls. 2,438,988</u>

Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006 los tipos de cambio fijados por Banxico fueron de \$10.9043 y de \$10.8116 por dólar, respectivamente. Al 28 de febrero de 2008, fecha de emisión de los estados financieros dictaminados, el tipo de cambio fijado por Banxico es de \$10.7344 por dólar.

NOTA 4 - INVERSIONES EN VALORES:

Las inversiones en valores se integran como sigue:

	31 de diciembre de 2007			31 de diciembre de 2006		
	Importe	(Decremento) incremento por valuación de valores	Deudores por intereses	Importe	(Decremento) incremento por valuación de valores	Deudores por intereses
<u>TÍTULOS DE DEUDA</u>						
<u>Inversiones en valores gubernamentales:</u>						
Para financiar la operación	\$61,378,615	(\$ 2,958,625)	\$1,069,209	\$45,984,668	(\$ 2,409,290)	\$1,159,263
<u>Inversiones en valores de empresas privadas con tasa conocida:</u>						
<u>TÍTULOS DE DEUDA</u>						
<u>Para financiar la operación:</u>						
Sector financiero	\$25,234,555	\$ 3		\$27,320,631	(99,193)	282,508
Total de deudores por intereses			\$1,069,209			\$1,441,771
<u>TÍTULOS DE CAPITAL</u>						
<u>Disponibles para su venta</u>						
Sector no financiero - The University Club of Mexico	\$ 151,861	39,911		\$ 157,569	34,202	
Total de efecto por valuación de valores - Neto		(\$2,918,711)			(\$2,474,281)	

NOTA 5 - ANÁLISIS DE MOBILIARIO Y EQUIPO Y GASTOS AMORTIZABLES:

	31 de diciembre de		Tasa anual de depreciación y amortización (%)
	2007	2006	
<u>Mobiliario y equipo:</u>			
De oficina	\$1,543,299	\$1,443,865	20
De cómputo	785,085	1,465,968	33.33
De transporte	1,487,612	1,419,735	33.33
	3,815,996	4,329,568	
Depreciación acumulada	(3,106,774)	(2,866,495)	
	\$ 709,222	\$1,463,073	
<u>Gastos amortizables:</u>			
Mejoras a locales arrendados	\$3,184,816	\$3,136,267	33.33
Amortización acumulada	2,822,895	2,149,164	
	\$ 361,921	\$ 987,103	

NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Los principales saldos con partes relacionadas son:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Acreeedores diversos:		
Stewart Title Guaranty Company	\$ -	\$ 560,901
Stewart Title Limited	-	358,976
Reaseguro por pagar:		
Stewart Title Guaranty Company	1,866,461	6,227,855
Stewart Title Limited	<u>455,946</u>	<u> </u>
Total	<u>\$2,322,407</u>	<u>\$7,147,732</u>

Las principales transacciones con partes relacionadas fueron:

	<u>Año que terminó el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Reaseguro cedido	\$23,756,082	\$21,850,336
Servicios administrativos recibidos	3,232,808	3,597,899
Sistemas	182,836	192,910
Otros	<u>20,045</u>	<u>73,286</u>
	<u>\$27,191,771</u>	<u>\$25,714,431</u>

NOTA 7 - CAPITAL CONTABLE:

Al 31 de diciembre de 2007 el capital social se integra como sigue:

<u>Número de</u> <u>acciones *</u>	<u>Descripción</u>	<u>Importe</u>
25,799,999	Serie "E", representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro	\$ 25,799,999
<u>1</u>	Serie "M", representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro	<u>1</u>
25,800,000		25,800,000
<u>5,357,140</u>	Serie "E", representativas del capital variable	<u>5,357,140</u>
<u>31,157,140</u>	Capital social histórico	31,157,140
	Incremento por actualización	<u>8,634,972</u>
	Capital social en pesos de poder adquisitivo del 31 de diciembre de 2007	<u>\$ 39,792,112</u>

* Acciones nominativas con valor nominal de un peso cada una, totalmente suscritas y pagadas.

La parte variable del capital sin derecho a retiro en ningún caso podrá ser superior al capital pagado sin derecho a retiro.

De acuerdo con la Ley y con los estatutos de la Institución, no podrán ser accionistas de ésta, ya sea directamente o a través de interpósita persona, gobiernos o dependencias oficiales extranjeros.

Cuando menos el 51% de las acciones de Serie "E" debe estar suscrita, directa o indirectamente, en todo momento por la institución financiera del exterior o por la sociedad controladora filial y sólo podrá enajenarse previa autorización de la SHCP.

De acuerdo con la Ley, las pérdidas acumuladas deberán aplicarse directamente y en el orden indicado a los siguientes conceptos: a las utilidades pendientes de aplicación al cierre del ejercicio, a las reservas de capital y al capital pagado. Asimismo, en ningún momento el capital pagado deberá ser inferior al mínimo que determine la SHCP y, en caso contrario, deberá procesarse conforme a lo establecido en dicha Ley.

La SHCP fija, durante el primer trimestre de cada año, el capital mínimo pagado que deben tener las instituciones de seguros en función de las operaciones y ramos que tengan autorizados practicar. Al 31 de diciembre de 2007 el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$20,100,096 (\$19,371,899 en 2006), el cual está adecuadamente cubierto.

La Institución debe incrementar la reserva legal, separando anualmente el 10% de la utilidad generada en el ejercicio, hasta que ésta sea igual al 75% del capital social pagado.

De acuerdo con la Ley, la Institución no podrá pagar dividendos antes de que la Comisión concluya la revisión de los estados financieros del ejercicio dictaminado, excepto cuando exista autorización expresa de la Comisión, o bien si después de 180 días naturales siguientes a la publicación de los estados financieros la Comisión no comunica observaciones a los mismos.

Los dividendos que se paguen estarán libres del ISR si provienen de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN). Los dividendos que excedan de la CUFIN causarán un impuesto equivalente al 38.91% si se pagan en 2007. El impuesto causado será a cargo de la Institución y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio o el de los dos ejercicios inmediatos siguientes. Los dividendos pagados que provengan de utilidades previamente gravadas por el ISR no estarán sujetos a ninguna retención o pago adicional de impuestos.

En caso de reducción del capital, a cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido se le dará el mismo tratamiento fiscal que el de dividendo, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR).

NOTA 8 - IMPUESTO SOBRE LA RENTA, IMPUESTO AL ACTIVO (IA) Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES:

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2007 la Institución estimó una utilidad fiscal por \$16,943,366 (utilidad fiscal \$14,958,559 en 2006), la cual fue amortizada contra pérdidas fiscales de ejercicios anteriores. La diferencia entre los resultados fiscal y contable se debe, principalmente, a las diferencias de carácter permanente originadas por el reconocimiento de los efectos de la inflación sobre bases diferentes y a los gastos no deducibles.

El IA se causa a la tasa de 1.25% sobre el importe neto de activos y pasivos, sólo cuando éste excede al ISR a cargo.

La PTU se calcula aplicando los procedimientos establecidos por la LISR. Para el cálculo de este concepto no se consideran los efectos de la inflación para efectos fiscales ni las pérdidas fiscales por amortizar.

El 1 de octubre de 2007 fue publicada la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única; la cual entró en vigor a partir del 1 de enero de 2008. La Ley grava a las personas físicas y morales con establecimiento permanente en México. El IETU del período se calcula aplicando la tasa del 17.5% (16.5% y 17% para 2009 y 2010, respectivamente) a una utilidad determinada con base en flujos de efectivo; dicha utilidad es determinada a través de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades gravadas, las deducciones autorizadas. Del resultado anterior se disminuye los llamados créditos de IETU según lo establezca la legislación vigente.

NOTA 9 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Para impulsar la cultura de la administración de riesgos financieros en las instituciones de seguros, la Comisión emitió la Circular S-11.6, cuya aplicación tiene como fin coadyuvar a la operación prudencial de las instituciones de seguros y lograr una eficiente administración de riesgos que les permita realizar sus actividades con niveles de riesgo acordes con su capacidad operativa y suficiencia de capital. En dicha circular se dispone la revelación de información sobre políticas, procedimientos, metodologías y medidas adoptadas por las instituciones de seguros para administrar y controlar sus exposiciones de riesgos. En este sentido, la Institución describe las acciones que ha venido realizando para su control, en cumplimiento de estas disposiciones.

Un experto independiente evaluó el adecuado cumplimiento, por parte de la Institución, sobre los lineamientos de carácter prudencial en materia de administración integral de riesgos financieros, emitiendo su informe relativo el 25 de septiembre de 2007, siendo presentado a la Comisión el día 28 de septiembre de 2007.

Descripción global de políticas y procedimientos -

La Institución administra sus riesgos invirtiendo la mayor parte de sus recursos en instrumentos emitidos por el Gobierno Federal. Se estableció un Comité de Riesgos, el cual podrá llevar a cabo directamente la administración de riesgos, o bien apoyarse en un subcomité creado al efecto (área de administración de riesgos financieros), y su objeto será identificar, medir, monitorear e informar los riesgos cuantificables que enfrenta la Institución en sus operaciones, y será independiente de las áreas de operación.

Las actividades del subcomité antes mencionado tiene como objetivo vigilar que la administración de riesgos sea integral y que considere la totalidad de los riesgos financieros en que incurre la Institución, proponer la metodología y aplicarla una vez aprobada, medir y monitorear los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la Institución e informar al Comité de Riesgos y al Director General sobre cualquier anomalía.

Especificación de políticas particulares y procedimientos por tipo de riesgo -

Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito representa la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones. Este riesgo surge naturalmente como parte inherente del negocio mismo de las instituciones de seguros.

Metodologías, políticas y procedimientos:

La Administración de la Institución controla y monitorea este riesgo a través de las calificaciones de las emisiones vigentes y de las cuales la Institución mantenga alguna posición y se obtendrá para aquellos instrumentos de la cartera de inversiones, de los cuales se pueda obtener su calificación de mercado, así como una historia de calificaciones suficiente para considerarla estadísticamente consistente.

Finalmente, se estima la Valuación de Riesgo (VaR) de crédito a partir de dos indicadores: la desviación estándar y los cuantiles de la distribución.

Métodos:

La metodología utilizada por la Institución es a través del modelo "Credit Metrics", con el cual, con base en la información de las empresas calificadoras de valores, se construye la matriz de probabilidades de transición, se estima el valor de recuperación del instrumento en caso de presentarse incumplimiento de pago, se constituyen seis curvas de rendimiento que reflejan la calidad crediticia del emisor y se obtienen los precios de valuación de los instrumentos provenientes del proveedor de precios que se tiene contratado.

Riesgo legal -

El riesgo legal es la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que las instituciones llevan a cabo.

Políticas:

La Institución establece la suscripción de contratos para todas sus operaciones. El área legal con apoyo de despachos independientes analiza y estima las resoluciones que se puedan dar cuando una contraparte o la misma Institución están involucrados en un litigio.

La Institución estima la posibilidad de que se emitan resoluciones judiciales o administrativas. En los contratos que se cuentan con penas convencionales se cuantifican éstas y cuando no existan penas convencionales se valúa el negocio, su rentabilidad, y se determinan los posibles efectos que se pueden presentar.

Metodología:

Se reconoce que no existe una metodología que brinde resultados probados en la medición de este tipo de riesgo. Se presenta como solución inicial el registro de las situaciones legales que afecten directamente a la Institución en el ámbito financiero.

Riesgo de liquidez -

El riesgo de liquidez es aquella pérdida potencial por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, o bien por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

Metodologías, políticas y procedimientos:

La Institución cuida detalladamente la estructura de liquidez de sus activos y pasivos; en su responsabilidad, con el apoyo del área de riesgos, asegurar que se cumplen los requerimientos legales.

Con base en las reglas establecidas por la Comisión para efectos de la liquidez que debe mantener la Institución, se ha establecido una política de liquidez aprobada por el Comité de Riesgos. Esta política de liquidez contiene los lineamientos, responsabilidades, procedimientos y límites relacionados con el riesgo de liquidez.

Dado que gran parte de los activos líquidos disponibles se concentran en la cartera de inversiones, la liquidez de la Institución depende fundamentalmente del manejo de la cartera de inversiones y de los flujos de efectivo provenientes de la venta de servicios del negocio.

Métodos:

La Institución lleva a cabo una estimación prospectiva de la disponibilidad de liquidez proveniente de la liquidación de instrumentos financieros que conforman la cartera de inversiones. Dichos instrumentos se agrupan por bloques, de acuerdo con su vencimiento: a) de 1 a 30 días; b) de 30 a 90 días; c) de 90 a 180 días; d) de 180 a 360 días, y e) más de 360 días.

De igual manera, se efectúa un análisis de medición de riesgos de mercado por medio de la Duración Macaulay, la cual proporciona una idea del promedio ponderado del vencimiento de los flujos de un instrumento financiero o cartera de instrumentos financieros, utilizando los flujos de efectivo descontados como ponderadores.

Riesgo de mercado -

El riesgo de mercado representa la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones, como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

Metodologías, políticas y procedimientos:

Para controlar este riesgo se ha establecido la emisión de un reporte quincenal en forma detallada de la cartera de la Institución, se elaborará el layout que se va a cargar al sistema (Hoja de Cálculo) con la información proporcionada por el proveedor de precios.

Métodos:

La Institución estima el VaR a través de los modelos de Varianza-Covarianza, Simulación Histórica y Simulación Montecarlo, considerando el valor de los instrumentos financieros que componen la cartera de inversiones de la Institución proporcionados por el proveedor de precios que se tiene contratado y medir la pérdida potencial en las posiciones de las inversiones de la cartera asociada a los movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de confianza de un 95% y sobre períodos quincenales en un inicio para ir reduciendo los períodos a semanas y hasta llegar a una medición diaria del riesgo de mercado.

Riesgo operativo -

El riesgo operativo es aquella pérdida potencial que se puede presentar por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores en el procesamiento de las operaciones.

Políticas:

La Institución ha desarrollado políticas para mantener altos estándares de servicio y para salvaguardar sus activos ha incluido en el manual de riesgos las funciones de los involucrados en la administración integral de riesgos.

Las funciones en la Institución están delimitadas claramente y se ha establecido un sistema adecuado de controles internos, incluyendo planes de contingencias que llevan a realizar una aceptable administración del riesgo operativo. Estos controles ayudan a establecer mecanismos para la concertación, el registro y la liquidación de las operaciones, y establecen los procedimientos necesarios para la guarda, custodia, mantenimiento y control de los expedientes que correspondan a las operaciones e instrumentos adquiridos.

Métodos:

Para el riesgo operativo, la Institución reconoce que no existen técnicas que midan de manera eficiente este tipo de riesgo. Aún así, se propone agrupar en distintas clasificaciones los eventos operacionales que provengan de una misma causa. Esta técnica, llamada Jerarquía Causal de Riesgos Operacionales, desarrollada por NetPisk Inc., organiza en categorías de gente, procesos, sistemas y externos, los eventos que se presentan y significan riesgos potenciales.