

Estados financieros y Opinión del auditor independiente
Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.
(Subsidiaria de Stewart Title Guaranty Company)
31 de diciembre de 2009 y 2008

Contenido

	Página
Opinión del auditor independiente	1
Balances generales	2
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de cambios en la situación financiera	6
Notas a los estados financieros	7

Opinión del auditor independiente

A los Señores Accionistas de
Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.
(Subsidiaria de Stewart Title Guaranty Company):

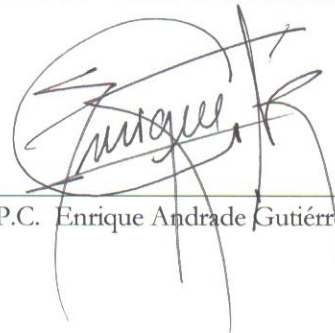
Hemos examinado el balance general de **Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.** al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de cambios en la situación financiera, que le son relativos, por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Institución. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2008, que se presentan únicamente para fines comparativos fueron dictaminados por otros contadores públicos, quienes expresaron su opinión sin salvedades.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, 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 prácticas contables que se mencionan en el párrafo siguiente. 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 las prácticas contables utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestro examen proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se explica en la Nota 3 a los estados financieros dictaminados, la Institución está obligada a preparar y presentar sus estados financieros con base en las prácticas contables emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF), las cuales, en los casos que se indican en la Nota 3 a), difieren de las normas de información financiera aplicables en México.

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 2009 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los cambios en la situación financiera, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las prácticas contables prescritas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. Enrique Andrade Gutiérrez

México, D. F.
18 de enero de 2010.

Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.
(Subsidiaria de Stewart Title Guaranty Company)

Balances generales

2

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en pesos)

A C T I V O			PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
	2009	2008		2009	2008
Inversiones:			Reservas técnicas:		
En valores-			De riesgos en curso-		
Gubernamentales	\$ 68,906,447	\$ 74,935,060	De daños	\$ 6,313,314	\$ 10,797,009
			De obligaciones contractuales-		
De empresas privadas-			Por siniestros y vencimientos	45,676,388	50,402,286
Renta variable	151,860	151,860	Por siniestros ocurridos y no reportados	54,011,210	50,944,566
			Por primas en depósito	2,149,529	9,006,300
				<hr/>	<hr/>
				101,837,127	110,353,152
Valuación neta-					
Incremento por valuación de valores			Suma de reservas	108,150,441	121,150,161
Menos- Decremento por valuación de valores	(5,663,612)	(3,581,133)			
			Reserva para obligaciones		
Deudores por intereses	2,244,116	2,436,775	laborales al retiro	-	428,493
Suma de inversiones	<hr/> 65,638,811	<hr/> 73,942,562	Acreedores:		
			Agentes	1,104,610	1,166,525
Inversiones de las reservas para			Reaseguradores:		
obligaciones laborales al retiro	-	3,903	Instituciones de seguros	1,104,135	1,712,692
Resultado Integral de Financiamiento-			Otros pasivos:		
Disponibilidad:			Provisiones para la participación de utilidades al personal	-	248,899
Caja y bancos	17,616,890	43,446,566	Provisiones para el pago de impuestos	-	4,951,617
			Otras obligaciones	1,938,183	1,744,911
				<hr/>	<hr/>
Deudores-				1,938,183	6,945,427
Por primas	1,245,869	5,101,343			
Otros	4,525,328	272,623			
			Suma el pasivo	<hr/> 112,297,369	<hr/> 131,403,298
	<hr/> 5,771,197	<hr/> 5,373,966			

Reaseguradores-			Capital contable:		
Participación de reaseguradores por siniestros pendientes	52,267,520	53,851,920	Capital social pagado	39,792,112	39,792,112
Participación de reaseguradores por siniestros en curso	1,163,894	1,884,693.00	Reservas de capital- Legal	2,984,043	1,159,857
	53,431,414	55,736,613	Participación en la actualización del capital contable de subsidiarias	58,858	52,430
Otros activos-			Resultados de ejercicios anteriores	12,891,744	(3,525,932)
Mobiliario y equipo, neto	586,394	859,995	(Pérdida) Utilidad neta del año	(12,815,329)	18,241,862
Diversos	12,104,456	7,625,380	Suma el capital contable	42,911,428	55,720,329
Gastos amortizables	3,287,637	3,287,637	Suma el pasivo y el capital contable	\$ 155,208,797	\$ 187,123,627
Menos- amortización acumulada	(3,228,002)	(3,152,995)			
	12,750,485	8,620,017			
Suma el activo	\$ 155,208,797	\$ 187,123,627			

(Cuentas de orden véase nota 16 a los estados financieros)

Los presentes Balances Generales se formularon de conformidad con las disposiciones emitidas en materia de contabilidad por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose correctamente reflejadas en su conjunto, 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 de cuentas en vigor.

Los presentes Balances Generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. José Francisco Serrano del Moral
Director de Administración y Finanzas

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en pesos)

	2009	2008
Primas emitidas	\$ 43,126,665	\$ 59,102,398
Primas cedidas	(11,036,380)	(11,073,988)
	<hr/>	<hr/>
Primas de retención	32,090,285	48,028,410
Incremento neto de la reserva para riesgos en curso-	(3,895,769)	(6,807,232)
	<hr/>	<hr/>
Primas de retención devengadas	35,986,054	54,835,642
Costo neto de adquisición-		
Comisiones a agentes	2,432,380	3,127,320
Otros	4,728,558	6,537,706
	<hr/>	<hr/>
	7,160,938	9,665,026
Costo neto de siniestralidad y otras obligaciones contractuales-		
Siniestralidad y otras obligaciones contractuales	22,661,115	15,189,946
	<hr/>	<hr/>
Utilidad técnica	6,164,001	29,980,670
Gastos de operación, netos-		
Gastos administrativos y operativos	18,565,561	17,919,116
Remuneraciones y prestaciones al personal	1,709,233	2,931,991
Depreciaciones y amortizaciones	432,634	731,201
	<hr/>	<hr/>
	20,707,428	21,582,308
Pérdida (utilidad) de la operación	(14,543,427)	8,398,362
Resultado Integral de Financiamiento-		
De inversiones	6,003,568	5,395,764
Por venta de inversiones	(1,474,850)	(2,199,054)
Por valuación de inversiones	(2,324,798)	88,026
Resultado cambiario	(2,590,988)	11,363,371
	<hr/>	<hr/>
	(387,068)	14,648,107
(Pérdida) utilidad antes de la provisión para el impuesto sobre la renta	(14,930,495)	23,046,469
Provisión para el impuesto sobre la renta:		
Del ejercicio	-	4,606,504
Diferido	(2,115,166)	198,103
	<hr/>	<hr/>
	(2,115,166)	4,804,607
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (12,815,329)	\$ 18,241,862
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 de cuentas en vigor.

Los presentes Estados de Resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. José Francisco Serrano del Moral
Director de Administración y Finanzas

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Estados de variaciones en el capital contable

5

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 Y 2008

(Expresados en pesos)

	Capital social pagado	Reservas de capital	Resultados de ejercicios anteriores	Utilidad (pérdida) neta del año	Participación en la actualización del capital contable de subsidiarias	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2007	\$ 39,792,112	\$ 443,182	\$ (14,416,386)	\$ 7,166,749	\$ 39,911	\$ 33,025,568
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
- Constitución de Reservas	-	716,675	-	(716,675)	-	-
- Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	-	6,450,074	(6,450,074)	-	-
Total	-	716,675	6,450,074	(7,166,749)	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Utilidad integral						
- Utilidad neta del año	-	-	-	18,241,862	-	18,241,862
- Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	12,519	12,519
- Otros	-	-	4,440,380	-	-	4,440,380
Saldos al 31 de diciembre de 2008	39,792,112	1,159,857	(3,525,932)	18,241,862	52,430	55,720,329
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
- Constitución de Reservas	-	1,824,186	-	(1,824,186)	-	-
- Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	-	16,417,676	(16,417,676)	-	-
Total	-	1,824,186	16,417,676	(18,241,862)	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Utilidad integral						
- Pérdida neta del año	-	-	-	(12,815,329)	-	(12,815,329)
- Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	6,428	6,428
Total	-	-	-	(12,815,329)	6,428	(12,808,901)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	\$ 39,792,112	\$ 2,984,043	\$ 12,891,744	\$ (12,815,329)	\$ 58,858	\$ 42,911,428

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 reflejados todos los movimientos en las cuentas 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 lo suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. José Francisco Serrano del Moral
Director de Administración y Finanzas

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Estados de cambios en la situación financiera

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresados en pesos)

	2009	2008
Operación:		
(Pérdida) utilidad neta del año	\$ (12,815,329)	\$ 18,241,862
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron la utilización de recursos:		
Depreciación y Amortización	432,634	731,201
	<u>(12,382,695)</u>	<u>18,973,063</u>
Aumento (disminución) de pasivos:		
Reservas técnicas:		
De riesgos en curso	(4,483,695)	(3,591,649)
De obligaciones contractuales	(8,516,025)	63,228,735
Reaseguradores (pasivo)	(608,557)	(609,714)
Reserva para obligaciones laborales al retiro	(428,493)	(239,185)
Acreedores	(61,915)	893,832
Otros pasivos	(5,007,244)	(3,179,408)
(Aumento) disminución de activos:		
Deudores	(397,231)	(3,623,958)
Reaseguradores (activo)	2,305,199	(44,843,406)
Otros activos	(4,563,102)	(3,587,060)
Inversiones para obligaciones laborales al retiro	3,903	473,504
	<u>(34,139,855)</u>	<u>23,894,754</u>
Recursos (utilizados) generados por la operación		
Financiamiento:		
(Disminución) aumento de capital:		
Otros	6,428	4,452,899
	<u>6,428</u>	<u>4,452,899</u>
Recursos generados en actividades de financiamiento		
Inversión:		
Aumento (disminución) de inversiones:	(34,133,427)	28,347,653
Disponibilidades	(25,829,676)	39,320,618
Valores y operaciones con productos derivados	(8,303,751)	(10,972,965)
	<u>(34,133,427)</u>	<u>28,347,653</u>
Recursos generados en actividades de inversión		
Inversiones y disponibilidades al principio del período	117,389,128	89,041,475
	<u>117,389,128</u>	<u>89,041,475</u>
Inversiones y disponibilidades al final del período	\$ 83,255,701	\$ 117,389,128
	<u><u>\$ 83,255,701</u></u>	<u><u>\$ 117,389,128</u></u>

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 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 lo suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. José Francisco Serrano del Moral
Director de Administración y Finanzas

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresadas en Pesos)

1 Operación de la Institución:

Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V., es subsidiaria de Stewart Title Guaranty Company, 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, así como por las disposiciones de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, 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.

Al 31 de diciembre de 2009 la Institución no cuenta con personal, debido a que el 15 de diciembre de 2009, el Director General de la misma dejó de prestar sus servicios. Los servicios administrativos los recibe de una Compañía relacionada.

2 Normas de información financiera:

El Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF) es el organismo encargado de emitir en México, las Normas de Información Financiera (NIF).

Las NIF están conformadas por: a) las NIF y sus interpretaciones (INIF), b) los Boletines de Principios de Contabilidad emitidos por el IMCP que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las NIF y c) por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicables de manera supletoria.

3 Principales políticas contables:

Los estados financieros adjuntos están preparados de conformidad con las reglas y prácticas emitidas por la CNSF. Dicha Comisión tiene facultades para revisar los estados financieros de las Instituciones de Seguros y consecuentemente solicitar aclaraciones y modificaciones a dichos estados financieros; así como para su aprobación.

Los estados financieros que se acompañan fueron autorizados para su emisión el 18 de enero de 2010, por el Consejo de Administración, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a esa fecha.

A continuación se resumen las principales políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros, incluyendo las reglas utilizadas para la valuación de los activos, pasivos y capital contable, las cuales están de acuerdo con las normas de información financiera aplicables en México, excepto por lo descrito en el inciso a) siguiente:

a) Principales diferencias con las Normas de Información Financiera-

Algunas prácticas contables establecidas por la CNSF y aplicables a la Institución, difieren de las normas de información financiera; las principales diferencias son en relación con lo siguiente:

- El reconocimiento de los efectos de la inflación, como se describe en la Nota 3b) siguiente.
- Falta de aplicación de la Norma de Información Financiera B-2 “Estado de flujos de efectivo” (NIF B-2) vigente a partir del 1 de enero de 2008.
- El reconocimiento del valor razonable de las inversiones no bursátiles.
- La falta de reconocimiento de los efectos del deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición.
- Las inversiones en compañías subsidiarias se valúan mediante el método de participación y el efecto resultante se registra en el capital contable en lugar de reconocerlo en el estado de resultados. Adicionalmente las NIF requieren la emisión de estados financieros consolidados.

b) Reconocimiento de los efectos de la inflación-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, la Institución reconoce los efectos de la inflación en la información financiera conforme a las disposiciones establecidas en la circular S-23.1 de la CNSF. La aplicación de las disposiciones citadas, difieren de lo establecido en el boletín B-10 - Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera y sus documentos de adecuaciones, como se describe a continuación:

Aún cuando la citada circular tiene el propósito de homologar las reglas y prácticas contables en lo relativo a la reexpresión de los estados financieros con las normas de información financiera, los criterios adoptados para la reexpresión de los estados financieros de la Institución presentan discrepancias en el siguiente tratamiento:

En un entorno inflacionario, la Institución debe reconocer los efectos de la inflación en la información financiera aplicando los criterios establecidos en la circular S-23.1, los cuales presentan la siguiente diferencia con las normas de información financiera:

- Reserva para riesgos en curso: El efecto de la posición monetaria se presenta en la cuenta de incremento neto de la reserva para riesgos en curso en el estado resultados, en lugar de formar parte del costo integral de financiamiento.

La inflación anual de 2009, 2008 y 2007 fue de 3.5735%, 6.5281% y 3.7590% respectivamente, por lo tanto la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue del 13.8606%.

A partir de 2008, los efectos de la inflación han sido desconectados debido a que la Institución opera en un entorno no inflacionario.

c) Captación de ingresos-

Corresponden a la venta de pólizas de seguros por las operaciones de daños.

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 lo previsto por la Ley sobre el Contrato de Seguro, las primas que no hayan sido cobradas en un plazo de 30 días, se deberán cancelar automáticamente. En la práctica las Instituciones de seguros conceden 15 días adicionales antes de realizar la cancelación. Mediante oficio circular S-54/06 del 07 de noviembre de 2006, la CNSF autoriza que los adeudos vencidos por pólizas adjudicadas por licitación a cargo de dependencias y entidades de la administración pública federal o entidades federativas, podrán considerarse como activos susceptibles de garantizar la cobertura de inversión de las reservas técnicas. AL 31 de diciembre de 2009, la Institución no cuenta con pólizas adjudicadas por licitación.

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 30 días, 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 2009 el deudor por prima tiene una antigüedad de 30 días.

d) Costo neto de adquisición-

El costo neto de adquisición lo constituyen principalmente las comisiones a agentes de seguros, los honorarios por servicios de investigación y gastos de publicidad.

e) Costo neto de siniestralidad-

El costo neto de siniestralidad comprende los gastos legales de los riesgos cubiertos al tener conocimientos de los siniestros ocurridos, la reserva por siniestros ocurridos y no reportados y de la recuperación de los siniestros derivados de las operaciones de reaseguro cedido.

f) Reaseguro cedido-

La Institución limita el monto de su responsabilidad mediante la distribución de los riesgos asumidos por la venta de pólizas de seguro con compañías reaseguradoras, a través de contratos facultativos, cediendo parte de la prima. Lo anterior no releva a la Institución de las obligaciones derivadas del contrato de seguro.

La capacidad de retención de riesgos que tiene la Institución es limitada y contrata las coberturas que de acuerdo a la legislación en vigor, le están permitidas. La Institución no cobra comisiones sobre las primas cedidas.

Las compañías reaseguradoras tienen la obligación de reembolsar a la Institución, los siniestros reportados por ésta, con base en el porcentaje de participación en el riesgo asumido y/o las condiciones del contrato.

g) Disponibilidades-

Las disponibilidades se valuarán a su valor nominal, en el caso de moneda extranjera, la diferencia que resulte de la valuación de las divisas de las cuentas de activo y pasivo, se registrará en resultados en la cuenta denominada cambios. Los rendimientos sobre depósitos a la vista, se reconocen en resultados conforme se devengan.

h) Inversiones en valores-

Las inversiones deben clasificarse para valuarse y registrarse conforme a lo siguiente, tomando como base la intención que se tenga respecto de la utilidad de los títulos así como la capacidad financiera al momento de realizar la inversión:

Títulos de deuda:

Para financiar la operación. Son aquellos que la Institución tiene en posición propia, con la intención de cubrir siniestros y gastos de operación. Al momento de la compra, los títulos adquiridos para financiar la operación se registran a su costo de adquisición. El devengamiento del rendimiento de los títulos de deuda, se realiza conforme al método de interés efectivo o línea recta, según corresponda de acuerdo a la naturaleza del mismo. Dichos rendimientos se reconocen como realizados en el estado de resultados.

La inversión original de los títulos de deuda cotizados (se incluyen los títulos a descuento) se valúa a su valor neto de realización, tomando como base los precios de mercado dados a conocer por los proveedores de precios, o bien, por publicaciones oficiales especializadas en Mercados Internacionales. En caso de que éstos no existieran se tomará el último precio registrado dentro de los 20 días hábiles previos al de la valuación, dicha valuación se deberá realizar al cierre de cada mes. La inversión original de los títulos de deuda no cotizados se valúa a su valor razonable, el cual deberá obtenerse utilizando determinaciones técnicas del valor razonable. Los ajustes resultantes de las valuaciones se llevarán directamente contra los resultados del ejercicio.

Para conservar a su vencimiento. Son aquellos que se mantienen a su vencimiento cuando la Institución cuenta con la capacidad financiera, sin menoscabo de su liquidez. Al momento de la compra, los títulos adquiridos para conservar a su vencimiento se registran a su costo de adquisición. El devengamiento del rendimiento de esta categoría, será igual al de los títulos de deuda adquiridos para financiar la operación. Las inversiones originales de los instrumentos de deuda cotizados y no cotizados en bolsa, se valúan con base al método de interés efectivo o línea recta, dándole efecto contable a esta valuación al cierre de cada mes de que se trate. Los ajustes resultantes de las valuaciones determinadas se llevan directamente contra los resultados del ejercicio.

Disponibles para la venta. Son aquellos activos financieros que no son clasificados como inversiones a ser mantenidas para su vencimiento o activos financieros clasificados para financiar la operación. Al momento de la compra, se registrarán a su costo de adquisición. El devengamiento del rendimiento de esta categoría, será igual al de los títulos de deuda adquiridos para financiar la operación.

Se valúan igual que las inversiones en valores conservadas a vencimiento. La diferencia resultante de la valuación conforme a mercado, y la valuación conforme al método de interés efectivo o línea recta utilizados para el devengamiento del rendimiento de los títulos, así como su correspondiente efecto por posición monetaria son reconocidos en el Capital Contable, en las cuentas de superávit o déficit por valuación de valores, de títulos de deuda disponibles para la venta según corresponda, hasta en tanto dichos instrumentos financieros no se vendan o se transfieran de categoría. Al momento de su venta los efectos reconocidos anteriormente en el Capital Contable, deberán reconocerse en los resultados del período.

Títulos de capital:

Para financiar la operación. Son aquellos que la Institución tiene en posición propia, con la intención de cubrir siniestros y gastos de operación. Al momento de la compra, los títulos adquiridos para financiar la operación se registran a su costo de adquisición. Las inversiones en acciones cotizadas, se valúan a su valor neto de realización, tomando como base los precios de mercado dados a conocer por los proveedores de precios o por publicaciones oficiales especializadas en Mercados Internacionales. Únicamente en caso de que éstos no existieran se tomará el último precio registrado tomando como precio actualizado para valuación el valor contable de la emisora o el costo de adquisición, el menor, dándole efecto contable a la valuación al cierre de cada mes de que se trate. Los ajustes resultantes de la valuación se registrarán directamente a resultados.

Disponibles para su venta. Son aquellos que la Institución tiene en posición propia, sin la intención de cubrir siniestros y gastos de operación. Al momento de la compra, los títulos capital adquiridos para mantenerlos disponibles para su venta se registran a su costo de adquisición. Las inversiones en acciones cotizadas, se valúan a su valor neto de realización, tomando como base los precios de mercado dados a conocer por los proveedores de precios o por publicaciones oficiales especializadas en Mercados Internacionales. En caso de que éstos no existieran se toma el último precio registrado dentro de los 20 días hábiles previos al de la valuación. De no existir cotización de acuerdo al plazo anterior, se toma como precio actualizado para valuación el valor contable de la emisora, dándole efecto contable a la valuación al cierre de cada mes de que se trate.

Al 31 de diciembre de 2009 el 96% corresponde a inversiones en valores en títulos de deuda mismas que fueron clasificadas para financiar la operación y se valoraron conforme a los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios.

i) Régimen de inversiones-

Mediante las “reglas para la inversión de las reservas técnicas de las instituciones y sociedades mutualistas de seguros” se establecen los títulos y valores autorizados, las características de las instituciones que administrarán dichos recursos y los límites de inversión (por tipo de valores: títulos, bienes, créditos, reportos u otros activos y por emisor o deudor). Al 31 de diciembre de 2009 la Institución efectuó las inversiones requeridas para cubrir dichas reservas.

Adicionalmente, las disposiciones legales obligan a efectuar inversiones específicas para cubrir los siniestros en litigio y reconocer el pasivo correspondiente. Los rendimientos generados son reconocidos como un incremento al pasivo hasta la conclusión de los litigios. Cuando las resoluciones son favorables para la Institución, los intereses se registran en resultados, en caso contrario, se aplican en forma íntegra al pago de los adeudos. Al 31 de diciembre de 2009, la Institución no cuenta con litigios por siniestros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto. Al 17 de enero de 2010, fecha del dictamen del auditor externo actuarial, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, no auditado, se tiene adecuadamente cubierto.

j) Mobiliario y equipo-

El mobiliario y equipo se registra al costo. Hasta el 31 de diciembre de 2007, dichos activos fueron actualizados aplicando factores derivados del INPC. La depreciación se calcula con base en el valor de los activos fijos (al costo para las inversiones hechas a partir de 2008 y a valor actualizado para las inversiones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 2007) y bajo el método de línea recta, en función a la vida útiles de los mismos.

**k) Reservas Técnicas-
Dictamen actuarial-**

De conformidad con las disposiciones en vigor, las reservas técnicas son dictaminadas por un actuario independiente, en la cual fundamenta la razonabilidad de las mismas.

Dicho dictamen de fecha 17 de enero de 2010, cita textualmente lo siguiente:

“Hemos examinado las Reservas Técnicas de la Operación de Daños, relativas a los Seguros contra Vicios de los Títulos de Propiedad, al 31 de diciembre de 2009, valuadas por la administración de **STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO, S.A. DE C.V.**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre la situación y suficiencia de dichas Reservas Técnicas con base en la Auditoría Actuarial practicada, la cual comprendió el Ramo de Diversos de la Operación antes citada, conforme al Resumen General de Reservas Técnicas que se anexa.

La revisión se llevó a cabo de acuerdo con los estándares de auditoría actuarial del Colegio Nacional de Actuarios, A.C., e incluyó la revisión de la metodología empleada por la Institución para el cálculo de cada reserva, aplicando los procedimientos que consideramos necesarios para tener una seguridad razonable de que el importe de las Reservas Técnicas:

- a. Está libre de errores importantes.
- b. Ha sido calculado de acuerdo con los estándares de práctica actuarial del Colegio Nacional de Actuarios, A.C. aplicables
- c. Se determinó con apego a las disposiciones legales vigentes.

Conforme a lo anterior, los trabajos de auditoría actuarial practicados proporcionan bases razonables para opinar que el importe de las Reservas Técnicas de la Institución al 31 de diciembre de 2009, es, en lo general, apropiado para garantizar las obligaciones derivadas de su cartera.”

De riesgos en curso-

La reserva de Riesgos en Curso corresponderá al monto que resulte del mecanismo establecido en la nota técnica; dicha reserva será constituida en el mes que se registran las primas y se mantendrá durante un mes contando a partir de la fecha de registro de primas, al término de este periodo la reserva será liberada y se procede a constituir la relativa a siniestros ocurridos no reportados que se menciona a continuación.

De obligaciones contractuales-

Para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros: Esta reserva 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.

Por siniestros ocurridos y no reportados: Esta reserva 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 periodo contable en curso o en anteriores, pero reportados con posterioridad. Esta reserva es constituida con el 13% de la prima descontando el reaseguro, 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.

l) Operaciones en moneda extranjera-

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio en vigor a la fecha en que se realizan. Los activos y pasivos en moneda extranjera se actualizan utilizando los tipos de cambio aplicables al cierre de cada periodo y del año. Las fluctuaciones cambiarias forman parte del resultado integral de financiamiento, afectando directamente los resultados del año.

m) Beneficios a los empleados-

Al 31 de diciembre de 2009 la Institución no cuenta con personal, debido a que el 15 de diciembre de 2009, el Director General de la misma dejó de prestar sus servicios.

Indemnizaciones-

Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retiraba por causas de una reestructuración, se cargaban a los resultados del periodo en que se realizaban o bien se creaban provisiones cuando existía una obligación presente de esos eventos. Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retiraba por causas distintas de una reestructuración se determinaban de acuerdo con cálculos actuariales.

Prima de antigüedad-

La prima de antigüedad pagadera a empleados con quince o más años de servicio, establecida por la Ley Federal del Trabajo, se reconocía como costo durante los años de servicio del personal para lo cual se tenía una reserva que cubría la obligación por beneficios definidos, misma que fue cancelada debido a que al cierre de 2009, la Institución no tenía empleados.

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo total de la reserva para obligaciones laborales ascendía a \$428,493, así como las inversiones a esa fecha.

n) Impuesto sobre la renta e impuesto empresarial a la tasa única, anticipados o diferidos-

Con fecha 7 de abril de 2008, la CNSF emitió la Circular S-23.3 mediante la cual establece la aplicación de la Norma de Información Financiera D-4 “Impuestos a la Utilidad” para las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros vigente a partir del 8 de abril de 2008.

La provisión de impuesto sobre la renta (ISR) se registra en el resultado del año en que se causa, y se reconoce el ISR diferido proveniente de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, incluyendo el beneficio de pérdidas fiscales por amortizar. El ISR diferido activo, se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Los impuestos diferidos se determinan aplicando las tasas de impuestos promulgadas que se estiman estarán vigentes en las fechas que las partidas temporales serán recuperadas o realizadas.

A partir del 1 de enero de 2008 entró en vigor la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) y se abrogó la Ley del Impuesto al Activo. El IETU es un impuesto que coexiste con el ISR, por consiguiente, la Compañía ha preparado proyecciones basadas en supuestos razonables, confiables, debidamente respaldados y que representan la mejor estimación de la administración en donde ha identificado que la tendencia esperada es que esencialmente se pagará ISR en años futuros, por lo tanto, sólo se ha reconocido el ISR diferido.

A partir de la entrada en vigor de la circular S-23.3 aplicación de la Norma de Información Financiera D-4 “Impuestos a la utilidad” donde se establece que los activos por impuestos diferidos que la Institución registre como resultado de la aplicación de la NIF D-4, no podrán considerarse como inversiones para cubrir las reservas técnicas, ni el capital mínimo de garantía y no serán objeto de reparto de utilidades.

A partir de 2008, derivado de la entrada en vigor la Norma de Información Financiera D-4 “Impuestos a la utilidad”, el saldo del efecto acumulado de ISR diferido al 31 de diciembre de 2007 que ascendía a \$4,440,380, fue presentado en los resultados acumulados.

o) Actualización del capital contable-

Hasta el 31 de diciembre de 2007, la actualización del capital social, la reserva legal y los resultados acumulados, se determinó aplicando factores derivados del INPC, y representaba la cantidad necesaria para convertir las aportaciones de los accionistas, la reserva legal y los resultados acumulados a pesos equivalentes a los de cierre de 2007.

La actualización del capital contable se distribuyó entre cada uno de los rubros que le dieron origen, consecuentemente cada uno se presenta integrado por la suma de su valor nominal y su correspondiente actualización.

p) Uso de estimaciones-

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Institución ha utilizado varios estimados y supuestos relacionados con la presentación de los activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes, tales como la reserva de riesgos en curso, reservas para obligaciones contractuales y otras, para presentar su información financiera de conformidad con las prácticas contables prescritas por la CNSF. Los resultados reales pueden diferir de estos estimados y supuestos.

q) (Pérdida) utilidad integral-

El importe de la (pérdida) utilidad integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la Institución durante los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, y está representado por la (pérdida) utilidad neta de cada año.

4 Inversiones en valores:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las inversiones en valores se integran como sigue:

	2009			
	Valor de Cotización		Costo de Adquisición	
	Monto	Participación	Monto	Participación
Moneda Nacional				
Gubernamentales	\$ 4,768,899	7%	\$ 4,759,401	7%
Privados de renta variable	210,719	0%	151,860	0%
Deudores por intereses	2,244,116	3%	2,244,116	3%
Moneda Extranjera				
Gubernamentales	58,415,077	90%	64,147,046	90%
Total	\$ 65,638,811		\$ 71,302,423	

Al 31 de diciembre de 2009 en el rubro de Disponibilidades se encuentran incluidos 1,290,000 dólares americanos invertidos como "Time-deposits" en diferentes instituciones a un plazo promedio de catorce días y a una tasa anual promedio de .078%.

	2008			
	Valor de Cotización		Costo de Adquisición	
	Monto	Participación	Monto	Participación
Moneda Nacional				
Gubernamentales	\$ 6,866,634	9%	\$ 6,842,998	9%
Privados de renta variable	204,291	0%	151,860	0%
Deudores por intereses	2,436,775	4%	2,436,775	3%
Moneda Extranjera				
Gubernamentales	64,434,862	87%	68,092,062	88%
Total	\$ 73,942,562		\$ 77,523,695	

Al 31 de diciembre de 2008 y dentro del rubro de Disponibilidades se encuentran incluidos 3,080,594 dólares americanos invertidos como "Time-deposits" en diferentes instituciones a un plazo promedio de tres días y a una tasa anual promedio de .0522%.

5 Mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	2009			2008
	Costo Original	Actualización	Total	
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 1,417,355	\$ 255,564	\$ 1,672,919	\$ 1,672,919
Equipo de cómputo	1,370,966	189,676	1,560,642	1,493,835
Equipo de transporte	964,735	76,291	1,041,026	1,089,433
	\$ 3,753,056	\$ 521,531	\$ 4,274,587	\$ 4,256,187
Menos – Depreciación acumulada	3,172,666	515,527	3,688,193	3,396,192
	\$ 580,390	\$ 6,004	\$ 586,394	\$ 859,995

6 Gastos amortizables:

	2009			2008
	Costo Original	Actualización	Total	
Mejoras a locales arrendados	\$ 2,853,522	\$ 434,115	\$ 3,287,637	\$ 3,287,637
Amortización acumulada	(2,793,887)	(434,115)	(3,228,002)	(3,152,995)
	\$ 59,635	\$ -	\$ 59,635	\$ 134,642

7 Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y al 22 de enero de 2010, fecha de emisión del dictamen del auditor, los tipos de cambio por dólar americano eran los que se muestran a continuación:

	31 de diciembre de 2009	31 de diciembre de 2008	22 de enero de 2010
	\$ 13.0659	\$ 13.8325	\$ 12.7720

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se tienen los siguientes activos y pasivos en dólares americanos:

	2009	2008
Activo	9,928,065	12,301,602
Pasivo	8,047,156	8,421,076
Exceso de activos sobre pasivos	1,880,909	3,880,526

8 Capital contable:

a) Capital social pagado-

Al 31 de diciembre de 2009 el capital social se integra como sigue:

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social pagado de la Institución está representado por 31,157,140 acciones correspondientes a la Serie "E" 31,157,139 acciones y una acción corresponde a la Serie "M", con valor nominal de un peso cada una. El capital mínimo fijo está representado por 25,799,999 acciones Serie "E" y la acción Serie "M".

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

Ninguna persona física o moral podrá ser propietaria de más del 15% del capital pagado de la Sociedad, excepto por los casos previstos en el artículo 29 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguro (LGISMS).

De acuerdo con la LGISMS 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 suscrito, 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.

b) Reserva legal-

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que el 10% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 75% del capital social. El saldo de la reserva legal no es susceptible de distribución a los accionistas durante la existencia de la Institución, excepto como dividendos en acciones.

c) Integración del capital social pagado y resultados acumulados-

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados, se forman como se muestran a continuación:

	<u>Valor nominal</u>	<u>Actualización</u>	<u>Total</u>
Capital social pagado	\$ 31,157,140	\$ 8,634,972	\$ 39,792,112
Reservas de Capital:			
Legal	2,970,479	13,564	2,984,043
Participación en la actualización del capital contable de subsidiarias	-	58,858	58,858
Resultados de ejercicios anteriores	21,521,924	(8,630,180)	12,891,744
Pérdida neta del año	(12,815,329)	-	(12,815,329)
	<u>\$ 42,834,214</u>	<u>\$ 77,214</u>	<u>\$ 42,911,428</u>

De acuerdo con la LGISMS, 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 procederse 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 2009 el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$21,393,278, el cual está adecuadamente cubierto.

d) Distribución de utilidades-

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, excepto cuando exista autorización expresa de ésta, o bien si después de 180 días naturales siguientes a la publicación de los estados financieros la Comisión no comunica observaciones a los mismos.

Al 31 de diciembre de 2009 y de 2008, las utilidades provenientes de resultados por valuación de instrumentos financieros por \$58,858 y \$52,430, respectivamente, tienen el carácter de no realizadas, por lo que no son susceptibles de capitalización o reparto entre sus accionistas hasta que se realicen en efectivo.

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN):

Al 31 de diciembre de 2009, el saldo actualizado de la denominada "cuenta de utilidad fiscal neta" (CUFIN) asciende a \$25,854,661. En el caso de distribución de utilidades a los accionistas hasta por ese monto, no se generará impuesto sobre la renta; por el excedente a este importe, el mismo deberá multiplicarse por el factor de 1.4286 y aplicarle la tasa de impuesto del 30%, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes. Este saldo es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el INPC.

e) Reducciones de capital-

Al 31 de diciembre de 2009, el saldo actualizado de la cuenta denominada "capital de aportación actualizado" asciende a \$43,902,361. En el caso de reembolso a los accionistas, al excedente de dicho reembolso sobre este importe, se deberá dar el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

Al 31 de diciembre de 2009 el capital contable incluye \$6,357,443, que corresponden al efecto acumulado del impuesto diferido y al efecto por valuación de instrumentos financieros, cuyos efectos contables han sido generados por valuaciones de activos que no necesariamente se han realizado, lo que puede representar una restricción en el reembolso a los accionistas al considerar que esto podría originar problemas de liquidez de la Compañía en el futuro.

f) Margen de solvencia (no auditado)-

De conformidad con la legislación en vigor, la Institución está obligada a mantener activos que le permitan cubrir el requerimiento de capital mínimo de garantía, el cual se determina con base en reglas específicas establecidas por la CNSF.

Al 31 de diciembre de 2009, el margen de solvencia, se encuentra cubierto como se muestra a continuación:

CONCEPTO	IMPORTES
Capital mínimo de garantía	\$ 14,560,472
Menos- Activos Computables	29,972,089
Sobrante en el Margen de Solvencia	<u>\$ 15,411,617</u>

Al 22 de enero de 2010, fecha del dictamen de los auditores externos financieros, el margen de solvencia se encuentra debidamente cubierto.

g) Prueba de solvencia dinámica (no auditada):

En cumplimiento con lo establecido en la circular S-20.12 de fecha 16 de Abril de 2004 emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas; un Actuario Independiente llevó a cabo la Prueba de Solvencia Dinámica sobre la condición financiera de la Institución correspondiente al ejercicio 2009, analizando las condiciones financieras de esta entidad por un período de 5 años para la operación de Daños. La opinión emitida por dicho profesional a la letra dice:

“He efectuado la prueba de Solvencia Dinámica sobre la condición financiera de Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V., correspondiente al ejercicio 2009, con apego a las disposiciones contenidas en la circular S-20.12 emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. Asimismo, he analizado las proyecciones de la condición financiera de dicha Institución para un período de 5 años para la Operación de Daños, bajo una serie de escenarios, cuya descripción y afectos sobre la condición financiera de la Institución se incluyen dentro del presente informe.

Al análisis incorpora supuestos relacionados con el crecimiento de la emisión de primas, inversiones, tasa de interés, frecuencia y severidad de siniestros, aportaciones de capital y experiencia de otros asuntos relacionados con las pólizas y otras condiciones internas y externas durante el período de proyección, así como las medidas potenciales que podría adoptar la administración de la citada Institución ante diversos escenarios adversos factibles. Los supuestos más importantes se describen en este informe.

En mi opinión, la condición financiera futura de la Institución es satisfactoria bajo estos supuestos, debido a que los resultados de la Prueba de Solvencia muestran, a lo largo del período de proyección, un margen de solvencia positivo en el escenario base, mientras que en todos los escenarios adversos factibles, la Compañía podría hacer frente a sus obligaciones, toda vez que el Capital nunca es negativo”

9 Impuesto sobre la renta:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2009, la Institución obtuvo una pérdida fiscal de \$21,436,103 la cual difiere de la pérdida del año antes de impuesto, principalmente por el exceso de aplicación sobre provisiones de reservas de pasivos y el ajuste anual por inflación deducible.

10 Impuesto empresarial a la tasa única (IETU):

El Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) del período se calcula aplicando la tasa del 17.5% (Por disposición transitoria, la tasa de IETU fue para 2008 del 16.5%; para 2009 del 17%; y del 17.5% a partir de 2010) a una utilidad determinada con base en flujos de efectivo, la cual resulta de disminuir de la totalidad de los ingresos percibidos por las actividades a las que aplica, las deducciones autorizadas erogadas. Del resultado anterior se disminuyen los créditos de IETU, según lo establezca la legislación vigente.

Los créditos de IETU son importes que pueden disminuirse del propio IETU; entre otros se incluyen, las deducciones mayores de ingresos de años anteriores, el acreditamiento por salarios y aportaciones de seguridad social y deducciones de algunos activos como inventarios y activos fijos, durante el período de transición derivado de la entrada en vigor del IETU.

El IETU es un impuesto que coexiste con el Impuesto sobre la Renta (ISR), por lo tanto, se estará a lo siguiente:

- a Si el IETU es mayor que el ISR del mismo período, la Compañía pagará IETU. Para estos efectos, la Compañía reducirá del IETU del período el ISR pagado del mismo período.

- b Si el IETU es menor que el ISR del mismo período, la Compañía no pagará IETU en el período.
- c Si la base de IETU es negativa, en virtud de que las deducciones exceden a los ingresos gravables, no existirá IETU causado. Adicionalmente, el importe de dicha base multiplicado por la tasa del IETU, resulta en un crédito de IETU que puede acreditarse hasta el 31 de diciembre de 2009 contra el ISR del mismo período. A partir de 2010, sólo se podrá acreditar contra el IETU de períodos posteriores.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, la Compañía generó base negativa de IETU por \$19,132,243, la cual no pudo ser acreditada contra el impuesto sobre la renta del ejercicio, consecuentemente, se generó un crédito fiscal por dicho monto que podrá ser acreditado contra el IETU que se genere en los diez ejercicios siguientes hasta agotarlo y el mismo está sujeto a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realice el acreditamiento.

11 Impuesto sobre la renta diferido:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido a esa fecha, derivado de la diferencia entre el valor contable y el valor fiscal de los activos y pasivos, neto de las pérdidas fiscales por amortizar asciende a \$6,357,443 y \$4,242,277, mismos que se presentan en otros activos en el renglón de diversos en el balance general, y están formados como se muestra a continuación:

	2009	2008
Exceso de valor contable sobre valor fiscal de activos y pasivos, neto	\$ 10,962,492	\$ 15,150,989
Más – Pérdidas fiscales por amortizar	21,862,681	-
	32,825,173	15,150,989
Tasa de ISR al 31 de diciembre de 2009	30%	28%
	9,847,552	4,242,277
Menos- Reserva de valuación	3,490,109	-
ISR diferido activo	\$ 6,357,443	\$ 4,242,277

El activo neto de ISR diferido se origina básicamente por las pérdidas fiscales por amortizar y la pérdida por valuación de inversiones. La Administración de la Compañía estima que en los ejercicios futuros se generarán utilidades fiscales y de que no generará IETU.

La Administración de la Institución decidió reconocer una reserva de valuación del 53% de las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores, en tanto no se tenga la certeza de que se generaran utilidades fiscales futuras suficientes que le permitan llevar a cabo la amortización de las pérdidas fiscales.

El ISR diferido

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, se reconoció en resultados un crédito y un cargo por \$2,115,166 y \$198,103, respectivamente, por concepto de ISR diferido del ejercicio.

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2009, no existen partidas temporales que originen PTU diferida de acuerdo con los lineamientos de la Norma de Información Financiera D-3 vigente a partir del 1 de enero de 2008.

12 Pérdidas fiscales por amortizar para efectos de ISR:

Las pérdidas fiscales para efectos del ISR pueden ser amortizadas en los diez ejercicios siguientes contra utilidades fiscales de impuesto sobre la renta y las mismas están sujetas a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de diciembre de 2009, la pérdida fiscal por amortizar actualizada a esa fecha, asciende a \$21,862,681 y vencen en 2019.

13 Participación de los trabajadores en las utilidades:

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2009, no se generó base para la participación de los trabajadores en las utilidades.

14 Operaciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Institución tenía saldos y celebró operaciones con partes relacionadas por los años terminados en esas fechas, como se muestra a continuación:

	2009			
	Deudor	Acreedor	Pagos anticipados	Gastos y/o Compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ 51,541,517	\$ 891,120	\$ 4,997,044	\$ 6,551,065
Stewart Title Limited	726,003	213,015	-	2,466,615
Stewart Title Company	-	-	-	3,423
PropertyInfo Corporation	-	-	-	320,871
Stewart Servicios, S.A. de C.V.	-	-	-	12,705,931
Stewart Title Baja, S.A. de C.V.	-	251,024	-	226,620
Stewart Title Guadalajara S.A. de C.V.	-	308,189	-	232,783
Stewart Title Los Cabos, S.A. de C.V.	-	258,687	-	1,318,738
Stewart Title Puerto Peñasco, S.A. de C.V.	-	98,779	-	370,378
Stewart Title Riviera Maya, S.A. de C.V.	-	103,782	-	334,302
	\$ 52,267,520	\$ 2,124,596	\$ 4,997,044	\$ 24,530,726

	2008			
	Deudor	Acreedor	Ingresos	Gastos y/o Compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ 53,303,318	\$ 962,517	\$ -	\$ 11,624,346
Stewart Title Limited	548,602	750,175	-	2,976,038
Stewart Title Company	-	-	-	3,995
PropertyInfo Corporation	-	-	-	545,963
Information Technology Solution	-	-	-	67,097
Stewart Information Services	-	-	-	3,323
Stewart Servicios, S.A. de C.V.	-	-	-	12,131,554
Stewart Title Baja, S.A. de C.V.	-	314,738	-	795,872
Stewart Title Guadalajara S.A. de C.V.	-	288,691	-	349,002
Stewart Title Los Cabos, S.A. de C.V.	-	295,256	-	1,436,174

Stewart Title of California	-	-	-	45,785
Stewart Title Puerto Peñasco, S.A. de C.V.	-	51,275	-	569,270
Stewart Title Riviera Maya, S.A. de C.V.	-	33,661	-	926,985
	\$ 53,851,920	\$ 2,696,313	\$ -	\$ 31,475,404

La cuenta por cobrar a Stewart Title Guaranty Company corresponde a la participación de reaseguradores por siniestros pendientes y las operaciones corresponden a honorarios por servicios de investigación y a un pago anticipado por la adquisición de un nuevo software llamado "STEPS".

Los saldos por cobrar y por pagar a Stewart Title Limited corresponden a la participación de reaseguradores por siniestros pendientes.

Las operaciones realizadas con Stewart Servicios, S.A. de C.V. corresponden a los servicios de personal Administrativo y operativo recibidos por la Institución.

15 Sistema de administración integral de riesgos (información no auditada):

Para impulsar la cultura de la administración de riesgos financieros en las instituciones de seguros, la Comisión emitió la Circular S-11.6, a fin de lograr una eficiente administración de riesgos que les permita realizar sus actividades con niveles de riesgo prudenciales. 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 asesor 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 al periodo anual julio 2008 a junio 2009, el 28 de septiembre de 2009. Dentro del dicho informe se señala principalmente lo siguiente en cuanto a cada tipo de riesgo.

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 se apoya en el área de administración de riesgos financieros, cuyo objeto es identificar, medir, monitorear e informar los riesgos cuantificables que enfrenta la Institución en sus operaciones, y es independiente de las áreas de operación.

Las actividades del área de administración de riesgos tienen 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.

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 una contraparte en las operaciones financieras que efectúa la institución. Este riesgo surge naturalmente como parte inherente del negocio mismo de esta institución.

Metodologías, políticas y procedimientos:

La política de inversión en valores de la Institución es invertir invariablemente en Valores de Gobierno y Valores Bancarios calificados “AAA” o sus equivalentes, la Institución no consideran necesario contar con modelos que midan este tipo de riesgo. No obstante valúa sus posiciones diarias a través de los modelos del SIPLARF.

El sistema de medición de indicadores de riesgo, *SIPLARF*, se alimenta de una base de datos, la cual cuenta con las calificaciones de crédito de todas las emisiones vigentes en el mercado susceptibles de ser calificadas, así como del historial crediticio de todas las emisoras que fueron suspendidas en alguna ocasión. Esta información se utiliza para la generación de la matriz de transición.

La estimación de exposiciones normales de riesgo de crédito se basa en el uso del sistema *SIPLARF*, el cual se basa en la metodología “CreditMetrics”.

El valor en riesgo de crédito 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. De esta forma, el cálculo VaR es aplicable a esta selección de instrumentos, la cual representa la gran mayoría de los instrumentos de la cartera de inversiones.

Los vectores de precios los proporciona GBS DATA. Cabe señalar que el *SIPLARF* es compatible para recibir los vectores de precios de otros proveedores de precios diferentes a GBS DATA.

Límites

La estructura de límites se basa en los límites establecidos para las reservas técnicas. Estos límites están expresados en términos porcentuales y referidos tanto al valor total de la cartera de inversiones, como a la calificación de instrumentos financieros por parte de empresas calificadoras.

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 involucradas en un litigio.

La Institución no estima la posibilidad de emitir resoluciones judiciales o administrativas desfavorables, ni de la aplicación de sanciones. Sin embargo, contempla políticas y procedimientos para la documentación de los procedimientos administrativos en caso de ser requeridos.

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 pueden afectar 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:

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.

En caso de que se presenten requerimientos de liquidez, se cuenta con el apoyo corporativo para hacer frente a estas obligaciones, mismas que son monitoreadas y revisadas a lo largo del proceso de operación.

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.

Asimismo, 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.

Límites:

Como medidas preventivas a situaciones de corta liquidez en la cartera de inversiones, se utilizan los límites establecidos para la reserva técnica como base de diversificación de la cartera de inversiones, de tal manera que mitigue el riesgo de liquidez por posible concentración en instrumentos que eventualmente muestren baja liquidez.

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado representa la pérdida potencial por cambios en los niveles de 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:

La Institución estima el riesgo de mercado por medio del VaR de mercado, a través de los modelos de Varianza-Covarianza, Simulación Histórica y Simulación Montecarlo, con un nivel de confianza de un 95% y sobre períodos quincenales, semanales y diarios.

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 administración del riesgo operativo para todos los procesos contempla la implementación de políticas de control interno, difundir y capacitar en control de riesgos, evaluación y seguimiento de riesgos y determinar necesidades, todo esto con el propósito de minimizar el riesgo involucrado.

En el Manual se mencionan medidas que se adoptan en caso de ocurrir alguna de contingencia con la energía eléctrica, fallas de proceso y fallas de comunicaciones. Como por ejemplo, en caso de fallas de energía eléctrica y fallas en el proceso, se cuenta con respaldos diarios a diferentes horarios de manera local.

Métodos:

Como parte de las medidas que se han adoptado en cuanto a la revisión del cumplimiento de objetivos, procedimientos y controles en la celebración de operaciones, que van enfocadas particularmente a minimizar el riesgo operativo, los responsables de las áreas de Ventas, Legal, Técnica, Tesorería, Operaciones, Contraloría, Sistemas, establecieron y formalizaron un conjunto de objetivos, políticas, procedimientos y acciones implementadas para identificar, medir, monitorear, mitigar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a los cuales se encuentran expuestos los procesos involucrados en las áreas mencionadas.

El modelo general de administración de riesgo operativo para todos los procesos contempla la implementación de políticas de control interno, difundir y capacitar en control de riesgos, evaluación y seguimiento de riesgo y determinar necesidades.

16 Cuentas de orden:

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las cuentas de orden, no auditadas, se integran como sigue:

Cuentas de Orden		
	2009	2008
Cuentas de registro	\$ 27,472,898	\$ 65,464,320

17 Cambios en Normas de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2010:

Al 18 de enero de 2010, fecha de autorización de emisión de estos estados financieros y sus notas, el CINIF ha emitido las siguientes Normas de Información Financiera (NIF), mismas que entraron en vigor para los ejercicios que iniciaron a partir del 1 de enero de 2010.

Las nuevas NIF e INIF emitidas y que tendrán un efecto en los estados financieros de la Institución siempre y cuando sean adoptadas por la CNSF, son las siguientes:

- NIF C-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo” (Vigente a partir del 1 de enero de 2010)

Esta NIF requiere la presentación del Efectivo y equivalentes de efectivo en forma conjunta, antes su presentación era en forma separada. Para las inversiones disponibles a la vista (antes inversiones temporales a la vista) se considera que deben ser valores de disposición inmediata; por ejemplo, con vencimiento hasta de 3 meses a partir de su fecha de adquisición. Se definen los términos de; costo de adquisición, equivalentes de efectivo, efectivo y equivalentes de efectivo, restringidos, inversiones disponibles a la vista, valor neto de realización, valor nominal y valor razonable. La nueva presentación y revelación establecida por esta NIF será reconocida de manera retrospectiva.

- NIF B-5 “Información Financiera por Segmentos” (Vigente a partir del 1 de enero de 2011)

Los principales cambios que establece esta NIF B-5 en relación con el Boletín B-5 derogado son:

a) información a revelar – la NIF B-5 tiene un enfoque gerencial, pues las revelaciones de información por segmentos que requiere a las entidades se refieren a información que es utilizada regularmente en forma interna por la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la entidad para la evaluación del desempeño de los segmentos operativos; adicionalmente, requiere información de la entidad en su conjunto referida a sus productos o servicios, sus áreas geográficas y sus principales clientes y proveedores. El Boletín B-5 derogado, aunque ya manejaba un enfoque gerencial, requería que la información a revelar estuviera referida a segmentos identificados con base en los productos o servicios (segmentos económicos), las áreas geográficas, y en grupos homogéneos de clientes de una entidad, requiriendo además, que dicha información se segregara en información primaria y secundaria;

b) riesgos de negocio – en el proceso de identificación de segmentos operativos, la NIF B-5 no requiere que las áreas de negocio de la entidad estén sujetas a riesgos distintos entre sí, para que puedan calificar como segmentos operativos. En el Boletín B-5, sí se establecía este requerimiento;

c) segmentos en etapa preoperativa – de acuerdo con la NIF B-5, las áreas de negocio en etapa preoperativa pueden ser catalogadas como segmentos operativos. Por su parte, el Boletín B-5 requería que los segmentos operativos estuvieran generando ingresos;

d) revelación de resultados financieros – la NIF B-5 requiere revelar por segmentos y en forma separada los importes de ingresos y gastos por intereses, así como los demás componentes del RIF; en determinadas situaciones se permite revelar los ingresos netos por intereses. En el Boletín B-5, no se requería revelar esta información, salvo que las actividades del segmento fueran fundamentalmente financieras;

e) revelación de pasivos – la NIF B-5 requiere revelar los importes de los pasivos que se incluyen en la información usual del segmento operativo que regularmente utiliza la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la entidad. En el Boletín B-5, no se establecía este requerimiento en forma específica, sino que se dejaba a criterio de la administración.

La entrada en vigor de esta NIF provocará cambios contables de revelación que se reconocerán de manera retrospectiva, salvo que se considere impráctico hacerlo. Para dar efecto a lo anterior, las revelaciones contenidas en la información financiera de periodos anteriores que se presenta en forma comparativa con la del periodo actual, incluida la de fechas intermedias, serán estructuradas con base en los segmentos identificados de acuerdo con los criterios de dicha NIF.

- NIF B-9 “Información financiera a fechas intermedias” (Vigente a partir del 1 de enero de 2011)

Con base en la NIF B-9, la información financiera a fechas intermedias debe contener como mínimo por cada periodo intermedio, los siguientes estados financieros comparativos: a) un estado de posición financiera condensado; b) un estado de resultados o, en su caso, estado de actividades, condensado; c) en su caso, un estado de variaciones en el capital contable condensado; d) un estado de flujos de efectivo condensado; y e) notas a los estados financieros con revelaciones seleccionadas. Por su parte, el Boletín B-9 no requería que se presentara el estado de variaciones en el capital contable y sugería presentar el estado de cambios en la situación financiera, sin que esto fuera un requerimiento. Respecto a las entidades con propósitos no lucrativos, no se requería expresamente la presentación del estado de actividades.

La NIF B-9 establece que la información financiera presentada al cierre de un periodo intermedio debe compararse con la información al cierre de un periodo intermedio equivalente del año inmediato anterior, salvo en el caso del estado de posición financiera, por el que se requiere además su comparación con un estado a la fecha del cierre anual inmediato anterior. El Boletín B-9 requería la presentación de la información financiera a fechas intermedias en forma comparativa permitiendo adoptar, entre otras, las siguientes modalidades: a) el periodo intermedio en curso y acumulado, comparativo con los mismos periodos del periodo anual anterior; b) el periodo intermedio en curso comparativo con el inmediato anterior; o c) el periodo intermedio en curso comparativo con los acumulados del periodo actual.

Los cambios en la presentación de la información financiera a fechas intermedias que se originarán con la entrada en vigor de esta NIF se considerarán cambios contables reconocidos de manera retrospectiva.

Las nuevas NIF e INIF emitidas no aplicables a la Institución y la fecha de inicio de vigencia de las mismas, son las siguientes:

- NIF B-16 “Estados Financieros de Entidades con Propósitos No Lucrativos” (Vigente a partir del 1 de enero de 2010)
- NIF E-2 “Donativos recibidos u otorgados por Entidades con Propósitos No Lucrativos” (Vigente a partir del 1 de enero de 2010)
- INIF 14 “Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles”
- INIF 17 “Contratos de concesión de servicios” (Vigente a partir del 1 de enero de 2010)

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. José Francisco Serrano del Moral
Director de Administración y Finanzas

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas