

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 2011 y 2010

Contenido

	Página
Opinión del auditor independiente	1
Balances generales	2
Estados de resultados	4
Estados de variaciones en el capital contable	5
Estados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7-24

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):

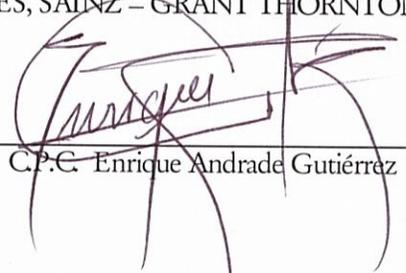
Hemos examinado los balances generales de **Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.** al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, que les son relativos, por los años que terminaron en esas fechas. 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 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 nuestros exámenes proporcionan 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 b), 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 2011 y 2010 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, 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.
17 de febrero de 2012.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en pesos)

A C T I V O			P A S I V O Y C A P I T A L C O N T A B L E		
	2011	2010		2011	2010
Inversiones:			Reservas técnicas:		
En valores-			De riesgos en curso-		
Gubernamentales	\$ 55,802,461	\$ 54,523,811	De daños	\$ 1,176,728	\$ 3,322,094
De empresas privadas-			De obligaciones contractuales-		
Renta variable	151,860	151,860	Por siniestros y vencimientos	44,784,614	39,210,897
Valuación neta-			Por siniestros ocurridos y no reportados	62,811,895	54,184,644
Incremento por valuación de valores			Por primas en depósito	909,036	1,309,453
Menos- Decremento por valuación de valores	(346,614)	(2,462,630)		<u>108,505,545</u>	<u>94,704,994</u>
Deudores por intereses	1,164,972	1,466,522	Suma de reservas	109,682,273	98,027,088
Suma de inversiones	<u>56,772,679</u>	<u>53,679,563</u>			
Disponibilidad:			Acreeedores:		
Caja y bancos	1,565,561	6,164,306	Agentes	1,303,454	1,049,166
Deudores-			Reaseguradores:		
Por primas	74,527	1,902,529	Instituciones de seguros	198,894	896,884
Otros	4,154,449	2,662,744	Otros pasivos:		
	<u>4,228,976</u>	<u>4,565,273</u>	Otras obligaciones	1,130,958	1,541,832
				<u>1,130,958</u>	<u>1,541,832</u>
			Suma el pasivo	112,315,579	101,514,970

Reaseguradores-			Capital contable:		
Participación de reaseguradores por siniestros pendientes	56,696,199	49,964,865	Capital social pagado	51,805,038	42,888,588
Participación de reaseguradores por siniestros en curso	198,894	910,070	Reservas de capital- Legal	2,984,043	2,984,043
	<u>56,895,093</u>	<u>50,874,935</u>	Participación en la actualización del capital contable de subsidiarias	58,858	58,858
Otros activos-			Resultados de ejercicios anteriores	(14,605,842)	76,415
Mobiliario y equipo, neto	265,620	356,241	Pérdida neta del año	(14,977,345)	(14,682,257)
Diversos	17,852,402	17,191,120			
Gastos amortizables	3,287,637	3,287,637	Suma el capital contable	<u>25,264,752</u>	<u>31,325,647</u>
Menos- amortización acumulada	(3,287,637)	(3,278,458)	Suma el pasivo y el capital contable	<u>\$ 137,580,331</u>	<u>\$ 132,840,617</u>
	<u>18,118,022</u>	<u>17,556,540</u>			
Suma el activo	<u>\$ 137,580,331</u>	<u>\$ 132,840,617</u>			

(Cuentas de orden veáse nota 15 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 los suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. Enrique David Lara García
Gerente de Reporting

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresados en pesos)

	2011	2010
Primas emitidas	\$ 11,677,588	\$ 20,744,637
Primas cedidas	(1,784,101)	(4,054,475)
	<hr/>	<hr/>
Primas de retención	9,893,487	16,690,162
Incremento neto de la reserva para riesgos en curso-	(1,438,128)	(2,694,638)
	<hr/>	<hr/>
Primas de retención devengadas	11,331,615	19,384,800
Costo neto de adquisición-		
Comisiones a agentes	-	319,389
Otros	2,853,535	2,990,342
	<hr/>	<hr/>
	2,853,535	3,309,731
Costo neto de siniestralidad y otras obligaciones contractuales-		
Siniestralidad y otras obligaciones contractuales	11,192,736	13,845,377
	<hr/>	<hr/>
Pérdida (utilidad) técnica	(2,714,656)	2,229,692
Gastos de operación, netos-		
Gastos administrativos y operativos	16,320,871	18,523,945
Remuneraciones y prestaciones al personal	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	272,732	353,199
	<hr/>	<hr/>
	16,593,603	18,877,144
Pérdida de la operación	(19,308,259)	(16,647,452)
Resultado Integral de Financiamiento-		
De inversiones	3,598,173	4,298,943
Por venta de inversiones	(79,045)	(5,012,848)
Por valuación de inversiones	(510,256)	3,120,766
Resultado cambiario	1,322,042	(1,217,423)
	<hr/>	<hr/>
	4,330,914	1,189,438
Pérdida antes de la provisión para el impuesto sobre la renta e IETU	(14,977,345)	(15,458,014)
Provisión para el impuesto sobre la renta e IETU:		
Impuesto a la utilidad del año	-	(775,757)
	<hr/>	<hr/>
Pérdida neta del año	\$ (14,977,345)	\$ (14,682,257)
	<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 los suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. Enrique David Lara García
Gerente de Reporting

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Estados de variaciones en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(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 2009	\$ 39,792,112	\$ 2,984,043	\$ 12,891,744	\$ (12,815,329)	\$ 58,858	\$ 42,911,428
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
- Aportaciones de Capital	3,096,476	-	-	-	-	3,096,476
- Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	-	(12,815,329)	12,815,329	-	-
Total	3,096,476	-	(12,815,329)	12,815,329	-	3,096,476
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Utilidad integral						
- Pérdida neta del año	-	-	-	(14,682,257)	-	(14,682,257)
Total	-	-	-	(14,682,257)	-	(14,682,257)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 42,888,588	\$ 2,984,043	\$ 76,415	-\$ 14,682,257	\$ 58,858	\$ 31,325,647
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas-						
- Aportaciones de Capital	8,916,450	-	-	-	-	8,916,450
- Traspaso de resultados de ejercicios anteriores	-	-	(14,682,257)	14,682,257	-	-
Total	8,916,450	-	(14,682,257)	14,682,257	-	8,916,450
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral-						
Utilidad integral						
- Pérdida neta del año	-	-	-	(14,977,345)	-	(14,977,345)
Total	-	-	-	(14,977,345)	-	(14,977,345)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 51,805,038	\$ 2,984,043	(14,605,842)	(14,977,345)	\$ 58,858	\$ 25,264,752

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 los suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. Enrique David Lara García
Gerente de Reporting

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresados en Pesos)

	2011	2010
Resultado neto del año	\$ (14,977,345)	\$ (14,682,257)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	272,732	353,199
Utilidad por venta de activo fijo	-	-
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	1,103,201	(226,199)
Impuestos a la utilidad diferidos	-	(775,757)
	<u>(13,601,412)</u>	<u>(15,331,014)</u>
Actividades de operación		
Cambios en inversiones en valores	2,774,028	9,012,038
Cambio en deudor por prima	1,822,696	(607,115)
Cambio en deudores	(1,457,234)	1,827,492
Cambio en reaseguradores y reafianzadores	(675,980)	(84,079)
Cambio en otros activos operativos	279,450	-
Cambio en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	(887,964)	(4,697,656)
Cambio en otros pasivos operativos	(314,368)	(378,984)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(12,060,784)</u>	<u>(10,259,318)</u>
Actividades de inversión		
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(172,934)	(72,590)
Pagos por adquisición de otros activos	-	(4,446,996)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(172,934)</u>	<u>(4,519,586)</u>
Financiamiento:		
Cobros por aportaciones al capital	8,916,450	3,096,476
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>8,916,450</u>	<u>3,096,476</u>
<u>Incremento o disminución neta de efectivo</u>	(3,317,268)	(11,682,428)
<u>Ajustes al flujo de efectivo por variación en el tipo de cambio</u>	(1,281,473)	229,844
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	6,164,306	17,616,890
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 1,565,565</u>	<u>\$ 6,164,306</u>

Los presentes Estados de Flujos de Efectivo 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 flujos de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la institución hasta la fecha arriba mencionada, 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 Flujos de Efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. Enrique David Lara García
Gerente de Reporting

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Cifras 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.

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:

a. Bases de preparación y presentación de la información financiera-

Los estados financieros adjuntos han sido 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 23 de febrero de 2012, 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 b) siguiente.

b. 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 3 c) siguiente.
- La falta de reconocimiento de los efectos del deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición.
- Hasta el 31 de diciembre de 2010, los ingresos por recargos sobre primas y derechos pólizas se reconocían sobre la base de flujo de efectivo, a partir del 31 de diciembre de 2011, se reconocen con base en devengado.

c. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La Institución reconoce los efectos de la inflación en la información financiera conforme a las disposiciones establecidas en la circular única capítulo 19.1 de la CNSF, en donde se definen dos entornos económicos en los que puede operar la Institución: a) inflacionario, cuando la inflación es igual o mayor que el 26% acumulado en los tres ejercicios anuales anteriores (promedio anual de 8%) y b) no inflacionario, cuando la inflación es menor que dicho 26% acumulado.

La inflación anual de 2011, 2010 y 2009 fue del 3.8187%, 4.4015% y 3.5735%, respectivamente, por lo tanto la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue del 12.2617%.

Derivado de lo anterior, a partir de 2008 fueron desconectados los efectos de la inflación.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2007, reconocen los efectos de la inflación en la información financiera conforme a las disposiciones establecidas en la circular única capítulo 19.1 de la CNSF, por lo que la actualización del capital contable se distribuyó entre los distintos rubros que la componen.

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:

Aun 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:

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.

d. Cambios de normas de información financiera emitidas por la CNSF

Durante el ejercicio de 2011, se realizaron diversas modificaciones a la normatividad contable emitida por la CNSF, la cuales no tuvieron efectos en los estados financieros de la Institución. Dichos cambios son los que se enlistan a continuación:

Cuentas por Cobrar	C-3
Inmuebles, maquinaria y equipo	C-6
Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes	C-7
Activos intangibles	C-8

e. 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 anexo 8.1.15, 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 2011, 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 30 días, conforme a las reglas relativas. Al 31 de diciembre de 2011 el deudor por prima tiene una antigüedad no mayor de 30 días.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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.

j. 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 2011 y 2010 el 98% y 97% respectivamente, de las inversiones en valores corresponde a inversiones 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.

k. 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 2011 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 2011 y 2010, la Institución no cuenta con reservas obligadas por siniestros en litigio.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto. Al 13 de febrero de 2012, fecha del dictamen del auditor externo actuarial, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, no auditado, se tiene adecuadamente cubierto.

l. 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.

**m. 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 13 de febrero de 2012, 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 2011, 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 2011, es, en lo general, apropiado para garantizar las obligaciones derivadas de su cartera.”

De riesgos en curso-

La reserva de Riesgos en Curso corresponde 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.

n. 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 período y del año. Las fluctuaciones cambiarias forman parte del resultado integral de financiamiento, afectando directamente los resultados del año.

o. Beneficios a los empleados-

Al 31 de diciembre de 2011, la Institución no cuenta con personal.

p. Impuesto sobre la renta e impuesto empresarial a tasa única, anticipados o diferidos-

Las provisiones de impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a la tasa única (IETU), se registran en los resultados del año en que se causan, y se determina el efecto diferido de estos conceptos proveniente de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, incluyendo los beneficios de pérdidas fiscales por amortizar y/o créditos fiscales. El efecto 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 en que las partidas temporales serán recuperadas o realizadas.

La Administración de la Institución ha preparado proyecciones basadas en supuestos razonablemente respaldados, que representan la mejor estimación de la misma, en donde se ha determinado que causará IETU en ejercicios futuros. Consecuentemente, se ha registrado el IETU diferido activo, proveniente de las diferencias temporales que surgen al comparar el valor contable de los activos y pasivos de la Institución con su valor fiscal, incluyendo los créditos del IETU.

q. 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 hasta 2007.

r. 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.

s. Pérdida integral-

El importe de la pérdida 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 2011 y 2010, y está representado por la pérdida neta de cada año.

4 Inversiones en valores:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las inversiones en valores se integran como sigue:

	2011			
	Valor de Cotización		Costo de Adquisición	
	Monto	Participación	Monto	Participación
Moneda Nacional				
Gubernamentales	\$ 4,079,803	8%	\$ 4,054,653	7%
Privados de renta				
Variable	210,719	0%	151,860	0%
Deudores por				
Intereses	1,164,972	2%	1,164,972	2%
Moneda Extranjera				
Gubernamentales	51,317,185	90%	51,747,808	91%
Total	\$ 56,772,679		\$ 57,119,293	

Al 31 de diciembre de 2011 en el rubro de Disponibilidades se encuentran incluidos 100,000 dólares americanos invertidos como "Time-deposits" en una institución a un plazo promedio de siete días y a una tasa anual promedio de .015%.

	2010			
	Valor de Cotización		Costo de Adquisición	
	Monto	Participación	Monto	Participación
Moneda Nacional				
Gubernamentales	\$ 4,191,215	8%	\$ 4,168,298	7%
Privados de renta				
Variable	210,719	0%	151,860	0%

Deudores por Intereses	1,466,522	3%	1,466,522	3%
------------------------	-----------	----	-----------	----

Moneda Extranjera

Gubernamentales	47,811,107	89%	50,355,513	90%
Total	\$ 53,679,563		\$ 56,142,193	

Al 31 de diciembre de 2010 en el rubro de Disponibilidades se encuentran incluidos 470,122 dólares americanos invertidos como “Time-deposits” en diferentes instituciones a un plazo promedio de catorce días y a una tasa anual promedio de .052%.

5 Mobiliario y equipo:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el mobiliario y equipo se integran como se muestra a continuación:

	2011			2010
	Costo Original	Actualización	Total	
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 1,402,647	\$ 255,564	\$ 1,658,211	\$ 1,672,919
Equipo de cómputo	1,516,133	189,676	1,705,809	1,633,232
Equipo de transporte	304,348	-	304,348	1,041,026
	<u>\$ 3,223,128</u>	<u>\$ 445,240</u>	<u>\$ 3,668,368</u>	<u>\$ 4,347,177</u>
Menos – Depreciación acumulada	2,957,508	445,240	3,402,748	3,990,936
	<u>\$ 265,620</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 265,620</u>	<u>\$ 356,241</u>

6 Gastos amortizables:

	2011			2010
	Costo Original	Actualización	Total	
Mejoras a locales arrendados	\$ 2,853,522	\$ 434,115	\$ 3,287,637	\$ 3,287,637
Amortización acumulada	(2,853,522)	(434,115)	(3,287,637)	(3,278,458)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,179</u>

7 Posición en moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 17 de febrero de 2011, 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 2011	31 de diciembre de 2010	17 de febrero de 2012
	\$ 13.9476	\$ 12.3496	\$ 12.7856

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se tienen los siguientes activos y pasivos en dólares americanos:

	2011	2010
Activo	8,710,057	9,484,494
Pasivo	7,700,474	7,760,210
Exceso de activos sobre pasivos	1,009,583	1,724,284

8 Capital contable:

a) Capital social pagado-

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de febrero de 2011, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento de capital social en su parte variable por la cantidad de \$3,030,875, mismo que está representado por 3,030,875 acciones ordinarias, nominativas, serie "E" con valor nominal de \$1.00 cada una.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2011, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento de capital social en su parte variable por la cantidad de \$2,988,875, mismo que está representado por 2,988,875 acciones ordinarias, nominativas, serie "E" con valor nominal de \$1.00 cada una.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2011, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento de capital social en su parte variable por la cantidad de \$2,896,700, mismo que está representado por 2,896,700 acciones ordinarias, nominativas, serie "E" con valor nominal de \$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2011 el capital social pagado de la Institución está representado por 43,170,065 acciones correspondientes a la Serie "E"; 43,170,064 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".

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de octubre de 2010, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento de capital social en su parte variable por la cantidad de \$3,096,476, mismo que está representado por 3,096,476 acciones ordinarias, nominativas, serie "E" con valor nominal de \$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre de 2010 el capital social pagado de la Institución está representado por 34,253,615 acciones correspondientes a la Serie "E"; 34,253,614 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 2011, 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	\$ 43,170,065	\$ 8,634,973	\$ 51,805,038
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	(5,975,662)	(8,630,180)	(14,605,842)
Pérdida neta del año	(14,977,345)	-	(14,977,345)
	<u>\$ 25,187,537</u>	<u>\$ 77,215</u>	<u>\$ 25,264,752</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 2011 y 2010, el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$23,985,432 y \$22,190,097, respectivamente, el cual está adecuadamente cubierto.

d) Distribución de utilidades-

De acuerdo con la LGISMS, 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 2011 y 2010, las utilidades provenientes de resultados por valuación de instrumentos financieros por \$58,858, 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 2011, el saldo actualizado de la denominada "cuenta de utilidad fiscal neta" (CUFIN) asciende a \$28,020,671. 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 2011, el saldo actualizado de la cuenta denominada "capital de aportación actualizado" asciende a \$59,977,724. En el caso de reembolso a los accionistas, al excedente de dicho reembolso sobre este importe, se le deberá dar el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

Al 31 de diciembre de 2011 el capital contable incluye en el rubro de resultados acumulados \$7,133,200 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 2011, el margen de solvencia, se encuentra cubierto como se muestra a continuación:

CONCEPTO	IMPORTES
Capital mínimo de garantía	\$ 6,871,234
Menos- Activos Computables	9,468,790
Sobrante en el Margen de Solvencia	\$ 2,597,556

Al 17 de febrero de 2012, 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 disposición 16.35 de la Circular Única de Seguros de fecha 8 de Noviembre de 2010 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 de 2011, 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 2011, con apego a las disposiciones contenidas en el capítulo 16.35 de la Circular Única de Seguros, 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 efectos 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 tanto en el escenario base como en todos los escenarios adversos factibles considerados, por lo cual la Compañía podría hacer frente a todas sus obligaciones, toda vez que el Capital nunca es negativo”.

9 Impuesto sobre la renta:

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, la Institución obtuvo una pérdida fiscal de \$17,763,643 (\$18,298,329 a valor actualizado al 31 de diciembre de 2011) la cual difiere de la pérdida del año antes de la provisión para el impuesto sobre la renta e IETU principalmente por la deducción en 2011 de pasivos constituidos en 2010 (partidas temporales) 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% a la 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. Al 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 pagará ISR y no efectuará pago de IETU por virtud de acreditamiento de dicho ISR.
- c Si la base de IETU es negativa, en virtud de que las deducciones exceden a los ingresos gravables, no existirá IETU causado. El importe de dicha base multiplicado por la tasa del IETU será el monto del crédito fiscal aplicable en términos de la Ley del Impuesto Empresarial a la Tasa Única. A partir del ejercicio fiscal de 2010, el crédito de base negativa únicamente se puede acreditar contra el IETU de los diez ejercicios inmediatos posteriores.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía generó base negativa de IETU por \$17,750,092, 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 empresarial a tasa única diferido:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el activo por el efecto acumulado de IETU diferido a esas fechas, está formado como se muestra a continuación:

Ingresos pendientes de cobro	\$ 41,907,047
Erogaciones pendientes de pago	<u>(37,412,873)</u>
Base de IETU diferida	4,494,174
Tasa de IETU	<u>17.50%</u>
	786,480
Menos – Crédito de IETU	<u>(11,807,417)</u>
IETU diferido (activo)	(11,020,937)
Menos – reserva de valuación	<u>3,887,737</u>
Saldo de impuestos a la utilidad diferido activo	<u><u>\$ 7,133,200</u></u>

Como se describe en la Nota 2 p) anterior, la Administración de la Institución ha preparado proyecciones financieras que muestran que la tendencia esperada es que se causará IETU en ejercicios futuros. En este sentido reconoció el IETU diferido activo por la porción que se considera recuperable, consecuentemente reservó la porción de créditos de IETU sobre los que existe incertidumbre de su recuperación.

Al 31 de diciembre de 2011 el crédito IETU se integra como sigue:

<u>Año de origen</u>	<u>Monto actualizado</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2009	\$ 21,204,148	2019
2010	27,895,459	2020
2011	18,371,345	2021
	<u>67,470,952</u>	
Tasa IETU	17.5%	
Crédito IETU	<u><u>\$ 11,807,417</u></u>	

El crédito fiscal de IETU puede ser amortizado contra IETU que se genere en los diez ejercicios siguientes hasta agotarlo, la parte del crédito fiscal de ejercicios anteriores ya actualizada y que se encuentre pendiente de acreditar, se actualizará por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en que se actualizó por última vez y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realice el acreditamiento.

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 2011, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, se integran como se muestra a continuación:

Año de origen	Monto actualizado	Año de vencimiento
2009	\$ 23,694,774	2019
2010	22,151,104	2020
2011	18,298,329	2021
	<u>\$ 64,144,207</u>	

La administración de la Institución no tiene certidumbre de que las pérdidas fiscales por amortizar sean recuperables, por lo tanto, no se han reconocido para efectos de los impuestos diferidos.

13 Saldos y operaciones con partes relacionadas:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Institución tenía saldos y celebró operaciones con partes relacionadas por los años terminados en esas fechas, como se muestra a continuación:

	2011			
	Deudor	Acreedor	Pagos anticipados	Gastos y/o Compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ 55,036,993	\$ 68,842	\$ 10,274,596	\$ 1,983,902
Stewart Title Limited	1,053,184	130,052	-	805,056
Stewart Title Company	-	-	-	-
PropertyInfo Corporation	-	-	-	162,856
Stewart Servicios, S.A. de C.V.	-	383,122	-	11,617,491
Stewart Title Baja, S.A. de C.V.	-	246,794	-	160,443
Stewart Title Guadalajara S.A. de C.V.	-	481,332	-	-
Stewart Title Los Cabos, S.A. de C.V.	-	246,590	-	130,171
Stewart Title Puerto Peñasco, S.A. de C.V.	-	61,693	-	26,456
Stewart Title Riviera Maya, S.A. de C.V.	-	146,462	-	192,586
	<u>\$ 56,090,177</u>	<u>\$ 1,746,888</u>	<u>\$ 10,274,596</u>	<u>\$ 15,078,959</u>
	2010			
	Deudor	Acreedor	Pagos anticipados	Gastos y/o Compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ 49,222,267	\$ 670,568	\$ 4,325,295	\$ 2,413,328
Stewart Title Limited	742,598	226,316	-	1,043,686
Stewart Title Company	-	-	-	2,272
PropertyInfo Corporation	-	-	-	272,232
Stewart Servicios, S.A. de C.V.	-	-	-	12,138,516
Stewart Title Baja, S.A. de C.V.	-	231,261	-	633,468
Stewart Title Guadalajara S.A. de C.V.	-	339,399	-	-
Stewart Title Los Cabos, S.A. de C.V.	-	193,115	-	222,317
Stewart Title Puerto Peñasco, S.A. de C.V.	-	52,071	-	215,121
Stewart Title Riviera Maya, S.A. de C.V.	-	159,595	-	184,719
	<u>\$ 49,964,865</u>	<u>\$ 1,872,325</u>	<u>\$ 4,325,295</u>	<u>\$ 17,125,659</u>

La cuenta por cobrar a Stewart Title Guaranty Company corresponde a la participación de reaseguradores por siniestros pendientes, por riesgos en curso, por otra parte la cuenta por pagar y las operaciones corresponden a honorarios por servicios de investigación. Los pagos anticipados corresponden a la adquisición del software para

la administración integral de la operación de la Institución, denominado “STEPS”, el cual se presenta en el rubro de otros activos en el renglón de diversos en el balance general adjunto.

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

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

Los saldos y las operaciones realizadas con Stewart Title Locales, corresponden a comisiones por la venta de pólizas de seguros.

14 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 Única Capítulos 8.6.17 y 8.6.18, 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 período anual julio 2010 a junio 2011, el 28 de septiembre de 2011, en el cual concluye que la Institución cuenta con los elementos necesarios e indispensables, así como la capacidad para llevar a cabo la administración del riesgo financiero de la misma en los términos previstos. Dentro de 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.

Para los sistemas de medición de riesgos financieros, actualmente se llevan a cabo mediante un contrato de outsourcing con el despacho externo especialista en la medición de riesgos (Loyola y González Consultores en Riesgo, S.C.) y cuyas metodologías y modelos utilizados para la medición de riesgos son los que contiene su sistema “M-Risk”, las cuales se mencionan a continuación:

Riesgo de Mercado

La Aseguradora determina la pérdida potencial por riesgo de mercado a través de la cuantificación del Valor en Riesgo (VaR). El modelo aplicado es el Modelo Paramétrico de Varianzas y Covarianzas descrito en un documento editado por JP Morgan en 1996. El valor del VaR se calcula utilizando 65 observaciones al 95% de confianza y se calcula con dos horizontes de tiempo, a un día y a un mes.

Riesgo Crédito

Para la administración de este riesgo, la Aseguradora ha considerado el riesgo de contraparte, la metodología se denomina VaR de Crédito y estima las pérdidas esperadas por la posibilidad de no pago de la contraparte, la cual se basa en tres componentes, a) exposición actual valuada a mercado, b) probabilidad de incumplimiento, basada en la calidad crediticia y determinada por agencia calificadoras como Standar & Poor's y Fitch y c) tasas de recuperación, que como supuesto conservador se maneja tasa de recuperación de 0%.

Riesgo Liquidez

La medición de este riesgo se lleva a cabo a través de la metodología de VaR Ajustado por liquidez, que consiste en aplicar la metodología de VaR usada en el riesgo de mercado, y al resultado del VaR obtenido se hace un ajuste mediante la aplicación de un factor basado en la bursatilidad del instrumento.

Ésta metodología, está en función de la posible pérdida adicional por realizar una venta forzosa de los activos.

Riesgo Operativo

La administración del riesgo operativo, se realiza a través del desarrollo e implementación de políticas y procedimientos que aminoren las pérdidas potenciales debido a fallas administrativas, error humano o cualquier otro fenómeno que ponga en riesgo el buen funcionamiento de la compañía. Como medidas de prevención de la aseguradora, se han diseñado medidas de contingencia en caso de eventos de fuerza mayor, que pudieran provocar una pérdida financiera o que pudieran interrumpir, obstaculizar o desajustar el desempeño normal de las operaciones de inversiones.

Se han detectado los rubros principales, en los cuales, pudiesen presentarse situaciones críticas dignas de ser consideradas para desarrollar un plan de actividades emergentes, como son:

- Falta de suministro de energía eléctrica
- Daño al disco duro del servidor de operación
- Virus en el servidor de operación
- Daño al hardware del servidor de operación
- Incumplimiento por parte del proveedor Loyola y González Consultores en Riesgo, S.C

Actualmente la institución reporta mes a mes al comité de riesgos los cambios en las funciones principales de cada área así como sus niveles de autorización en la toma de decisiones, el cumplimiento del programa de capacitación de empleados creado por la institución.

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.

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, asimismo contempla políticas y procedimientos para la documentación de los procedimientos administrativos en caso de ser requeridos.

Límites

Actualmente Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. cuenta con los siguientes límites de Riesgo:

Riesgo	Límite
Mercado	8.00%
Crédito	0.80%

Liquidez	0.50%
Global	9.30%

15 Cuentas de orden:

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las cuentas de orden, no auditadas, se integran como sigue:

	2011	2010
Cuentas de registro	<u>\$ 44,302,036</u>	<u>\$ 33,238,566</u>

16 Cambios en Normas de Información Financiera:

a) Normas de Información Financiera

Al 23 de febrero de 2012, fecha de autorización de emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas, el CINIF ha emitido nuevas Normas de Información Financiera (NIF) e Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (INIF). Las nuevas NIF e INIF emitidas y la fecha de inicio de vigencia de las mismas, son las que se muestran a continuación. Su aplicación dependerá de las disposiciones que para el efecto emita la CNSF:

- NIF B-3 “Estados de resultados integral” (Vigente a partir del 1 de enero de 2013)
- NIF B-4 “Estados de cambios en el capital contable” (Vigente a partir del 1 de enero de 2013)
- Mejoras a las Normas de Información Financiera 2012 (Aprobadas por unanimidad por el Conejo Emisor del CINIF)

b) Disposiciones emitidas por la CNSF

Mediante circular modificatoria 56/11 publicada en el diario oficial el 28 de diciembre de 2011, se establece que por las operaciones por concepto de primas de reaseguro tomado de las que deriven siniestros, gastos de ajuste, comisiones o compensaciones, participación de utilidades, reservas técnicas y demás conceptos aplicables a las disposiciones vigentes, las Instituciones tienen la obligación de solicitar a las Instituciones cedentes la información relativa a dichas operaciones de manera mensual a fin de que su registro contable se realice a más tardar al mes siguiente en el que se hayan efectuado. Dicha obligación entrará en vigor a partir del 1 de enero de 2013.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. Enrique David Lara García
Gerente de Reporting

Lic. Camerino Roberto Beltrán García
Gerente de Finanzas