

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

**Informe de los auditores independientes
y estados financieros por el año que
terminó el 31 de diciembre de 2016**

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016

Contenido

Anexos

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS:

Balance general	"A"
Estado de resultados	"B"
Estado de flujos de efectivo	"C"
Estado de cambios en el capital contable	"D"
Notas a los estados financieros	"E"

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el capital contable correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha; así como, las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2016; así como, sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios contables aplicables a Instituciones del Sector Asegurador en México, emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros en México" de nuestro informe. Somos independientes de la Institución de conformidad con el Código de Ética Profesional y a los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafos de énfasis

4. En cumplimiento a lo establecido en la Circular modificatoria 16/16 de la Circular Única de Seguros y Fianzas emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, que adecúa la Disposición Vigésima Séptima Transitoria de la misma, los presentes estados financieros han sido preparados incluyendo lo siguiente:

- a) Como se menciona en la nota 3, los estados financieros de Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V., correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no se presentan en forma comparativa con los de 2015, ya que la disposición indica que se estima impráctico presentar estados financieros comparativos para el ejercicio 2016, derivado principalmente de los cambios registrados en las estimaciones contables de activos y pasivos, por la entrada en vigor de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas.
- b) En la nota 3 a los estados financieros se presenta el balance general y el estado de resultados correspondientes al ejercicio 2016, integrado en cuatro columnas con los siguientes términos: la primera columna muestra los saldos al 31 de diciembre de 2015, la segunda columna muestra los efectos derivados de la adopción de las disposiciones de carácter general que emanan de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas; la tercera columna incluye las operaciones realizadas en el ejercicio 2016, y la cuarta columna representa el balance general y estado de resultados correspondientes al ejercicio 2016.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno de la Institución en relación con los estados financieros

5. La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los criterios contables aplicables a Instituciones del Sector Asegurador en México, emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Institución de continuar como Empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento utilizando las bases contables de una entidad en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Institución o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Institución.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales
-

si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

9. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Institución.
 - Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Institución para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Institución deje de ser una empresa en funcionamiento.
 - Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.
-

10. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Institución en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de la aplicación de los procedimientos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Prieto, Ruiz de Velasco y Cía., S.C.

C.P.C. Erwin Alejandro Ramírez Gasca
Socio

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2017.

Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.
(Subsidiaria de Stewart Title Guaranty Company)
Balance general al 31 de diciembre de 2016
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo "A"

Activo	2016		Pasivo	2016	
Inversiones		\$ 110,469,007	Reservas Técnicas		\$ 41,358,739
Valores y Operaciones con Productos Derivados	110,469,007		De Riesgos en Curso	1,332,983	
Valores	110,469,007		Seguros de Vida	-	
Gubernamentales	116,285,782		Seguros de Accidentes y Enfermedades	-	
Empresas Privadas. Tasa Conocida	(5,816,775)		Seguros de Daños	1,332,983	
Empresas Privadas. Tasa Variable	-		Reafianzamiento Tomado	-	
Extranjeros	-		Fianzas en Vigor	-	
Dividendos por Cobrar sobre Títulos de Capital	-		Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir	40,025,756	
(-) Deterioro de Valores	-		Por Pólizas Vencidas y Sinistros Ocurridos pendientes de Pago	4,139,591	
Inversiones en Valores dados en Préstamo	-		Por Sinistros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste	32,415,788	
Valores Restringidos	-		Por Dividendos sobre Pólizas	-	
			Por Fondos en Administración	-	
Operaciones con Productos Derivados	-		Asignados a los Sinistros	-	
Deudores por Reporto	-		Por Primas en Depósito	3,470,377	
Cartera de Crédito (Neto)	-		Reserva de Contingencia	-	
Cartera de Crédito Vigente	-		Reserva para Seguros Especializados	-	
Cartera de Crédito Vencida	-		Reserva de Riesgos Catastróficos	-	
(-) Estimación Preventiva por Riesgo Crediticio	-		Reservas para Obligaciones Laborales	-	
Inmuebles (Neto)	-		Acreedores	37,504	
Inversiones para Obligaciones Laborales	-		Agentes y Ajustadores	-	
Disponibilidad:			Fondos en Administración de Pérdidas	-	
Caja y Bancos	6,560,584	6,560,584	Acreedores por Responsabilidades de Fianzas por Pasivos Constituidos	-	
Deudores	519,878		Diversos	37,504	
Por Primas	-		Reaseguradores y Reafianzadores	1,556,474	
Deudor por Prima por Subsidio Daños	-		Instituciones de Seguros y Fianzas	1,556,474	
Adeudos a cargo de Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal	-		Depósitos Retenidos	-	
Agentes y Ajustadores	-		Otras Participaciones	-	
Documentos por Cobrar	-		Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento	-	
Deudores por Responsabilidades de Fianzas por Reclamaciones Pagadas	-		Operaciones con Productos Derivados, Valor Razonable (parte pasiva) al momento de la adquisición	-	
Otros	519,878		Financiamientos Obtenidos:	-	
(-) Estimación para Castigos	-		Emisión de Deuda	-	
Reaseguradores y Reafianzadores (Neto)	-		Por Obligaciones Subordinadas No Susceptibles de Convertirse en Acciones	-	
Instituciones de Seguros y Fianzas	-		Otros Títulos de Crédito	-	
Depósitos Retenidos	-		Contratos de Reaseguro Financiero	-	
Importes Recuperables de Reaseguro	-		Otros Pasivos	1,719,049	
Otras Participaciones	-		Provisiones para la Participación de los Trabajadores en la Utilidad	-	
(-) Estimación preventiva de riesgos crediticios de Reaseguradores	-		Provisiones para el Pago de Impuestos	-	
Extranjeros	-		Otras Obligaciones	1,719,049	
Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento	-		Créditos Diferidos	-	
(-) Estimación para Castigos	-		Suma del Pasivo	44,671,766	
Inversiones Permanentes:	-		Capital	60,280,229	
Subsidiarias	-		Capital Contribuido	60,280,229	
Asociadas	-		Capital o Fondo Social Pagado	60,280,229	
Otras Inversiones Permanentes	-		(-) Capital o Fondo Social	-	
Otros Activos:	12,955,328		(-) Capital o Fondo No Suscrito	-	
Mobiliario y Equipo (Neto)	-		(-) Capital o Fondo No Exhibido	-	
Activos Adjudicados	-		(-) Acciones Propias Recompradas	-	
Diversos	10,714,199		Obligaciones Subordinadas de Conversión Obligatoria a Capital	-	
Gastos Amortizables(Neto)	2,241,129		Capital Ganado	25,552,802	
Activos Intangibles Amortizables (Neto)	-		Reservas	5,892,834	
Activos Intangibles de larga duración (Neto)	-		Legal	5,892,834	
			Para Adquisición de Acciones Propias	-	
			Otras	-	
			Superávit por Valuación	-	
			Inversiones Permanentes	-	
			Resultados de Ejercicios Anteriores	(11,236,227)	
			Resultado del Ejercicio	30,896,195	
			Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios	-	
Suma del Activo	\$ 130,504,797		Suma del Capital	85,833,031	
			Suma del Pasivo y Capital	\$ 130,504,797	

Orden	2016
Pérdidas Fiscales por Amortizar	\$ 38,449,104
Cuentas de Registro	95,850,249

El presente Balance General se formuló 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 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.

El presente Balance General fue aprobado en la sesión con fecha 13 de febrero de 2017, por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Los Estados Financieros y las Notas de Revelación que forman parte integrante de los estados financieros, pueden ser consultados en Internet, <http://www.stewart.com/mexico>. Las notas de revelación se pueden acceder directamente en el link: <http://www.stewart.com/content/dam/stewart/Microsites/mexico/pdfs/2016/NotasdeRevelacion.pdf>.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016, se encuentran dictaminados por el C.P.C. Erwin Alejandro Ramírez Gasca, miembro de Prieto, Ruiz de Velasco y Cía. S.C., Sociedad contratada para prestar los servicios de auditoría externa a esta Institución; asimismo, las reservas técnicas de la Institución fueron dictaminadas por el Act. Luis Hernández Fragosó.

El Dictamen emitido por el auditor externo, los Estados Financieros y las notas que forman parte integrante de los Estados Financieros dictaminados, se ubicarán para su consulta en Internet, en la página electrónica: <http://www.stewart.com.mx>, o directamente en el link: <http://www.stewart.com/content/dam/stewart/Microsites/mexico/pdfs/2016/EstadosFinancierosDictaminados.pdf>, a partir de los sesenta días naturales siguientes al cierre del ejercicio 2016.

	2016	
Primas		
Emitidas		\$ 23,538,214
(-) Cedidas		<u>(4,617,111)</u>
De Retención		18,921,103
(-) Incremento Neto de la Reserva de Riesgos en Curso y de Fianzas en vigor		<u>(927,200)</u>
Primas de Retención Devengadas		\$ 17,993,903
(-) Costo Neto de Adquisición		<u>6,208,682</u>
Comisiones a Agentes	\$ -	
Compensaciones Adicionales a Agentes	-	
Comisiones por Reaseguro y Reafianzamiento Tomado	-	
(-) Comisiones por Reaseguro Cedido	-	
Cobertura de Exceso de Pérdida	-	
Otros	<u>6,208,682</u>	
(-) Costo Neto de Siniestralidad, Reclamaciones y Otras Obligaciones Contractuales		<u>(17,663,584)</u>
Siniestralidad y Otras Obligaciones Contractuales	(17,663,584)	
(-) Siniestralidad Recuperada del Reaseguro No Proporcional	-	
Reclamaciones	<u>-</u>	
Utilidad (Pérdida) Técnica		29,448,805
(-) Incremento Neto de Otras Reservas Técnicas		<u>-</u>
Reserva para Riesgos Catastróficos	-	
Reserva de Previsión	-	
Reserva de Contingencia	-	
Otras Reservas	-	
Resultado de Operaciones Análogas y Conexas		<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) Bruta		29,448,805
(-) Gastos de Operación Netos		<u>9,316,773</u>
Gastos Administrativos y Operativos	7,397,622	
Remuneraciones y Prestaciones al Personal	-	
Depreciaciones y Amortizaciones	<u>1,919,151</u>	
Utilidad (Pérdida) de la Operación		20,132,032
Resultado Integral de Financiamiento		<u>10,412,552</u>
De Inversiones	5,307,484	
Por Venta de Inversiones	-	
Por Valuación de Inversiones	(6,091,034)	
Por Recargo sobre Primas	-	
Por Emisión de Instrumentos de Deuda	-	
Por Reaseguro Financiero	-	
Intereses por crédito	-	
(-) Castigos preventivos por importes recuperables de reaseguro	-	
(-) Castigos preventivos por riesgos crediticios	-	
Otros	55,428	
Resultado Cambiario	11,140,674	
(-) Resultado por Posición Monetaria	<u>-</u>	
Participación en el Resultado de Inversiones Permanentes		<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuestos a la Utilidad		30,544,584
(-) Provisión para el pago del Impuestos a la Utilidad		<u>(351,611)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Operaciones Discontinuas		30,896,195
Operaciones Discontinuas		<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		\$ 30,896,195

El presente Estado de Resultados se formuló 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 por el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Resultados fue aprobado en la sesión con fecha 13 de febrero de 2017, por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Eduardo David García
 Director General

C.P. Ricardo Medina Varela
 Contador Genral

	2016
Resultado neto	\$ 30,896,195
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	10,076
Estimación por Castigo o difícil cobro	-
Depreciaciones y amortizaciones	1,919,151
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	(22,668,475)
Provisiones	908,311
Impuesto a la utilidad causado y diferido	(351,611)
Operaciones discontinuas	-
	\$ 10,713,647
Actividades de operación:	
Cambio en cuentas de margen	-
Cambio en inversiones en valores	(33,410,391)
Cambio en deudores por reporto	-
Cambio en préstamos de valores (activo)	-
Cambio en derivados (activo)	-
Cambio en primas por cobrar	-
Cambio en deudores	(268,970)
Cambio en reaseguradores y reafianzadores	18,516,739
Cambio en bienes adjudicados	-
Cambio en otros activos operativos	-
Cambio en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	(5,896,689)
Cambio en derivados (pasivo)	-
Cambio en primas en depósito	-
Cambio en otros pasivos operativos	30,928
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(21,028,383)
Actividades de Inversión:	
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	-
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-
Cobros de dividendos en efectivo	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	\$ -
Actividades de Financiamiento:	
Cobros por emisión de acciones	-
Pagos por reembolsos de capital social	-
Pagos de dividendos en efectivo	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-
Superávit por valuación	-
Otros	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-
Incremento o disminución neta de efectivo	(10,314,736)
Efectos por cambios en el valor del efectivo	10,771,478
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	6,103,842
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	\$ 6,560,584

Los conceptos que aparecen en el presente estado se muestran de manera enunciativa más no limitativa.

El presente Estado de Flujos de Efectivo se formuló de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron en la Institución por el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Flujos de Efectivo fue aprobado en la sesión con fecha 13 de febrero de 2017, bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Concepto	Capital Contribuido			Capital Ganado				Superávit o Déficit por Valuación	Total del Caf Contable
	Capital o Fondo Social Pagado	Obligaciones Subordinadas de Conversión	Reservas de Capital	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Inversiones Permanentes			
						Participación en Otras Cuentas de Capital Contable	Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios		
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 4,639,120	\$ (22,519,660)	\$ 12,537,147	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 54,936
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de Reservas	-	-	1,253,714	(1,253,714)	-	-	-	-	-
Pago de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso de Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	-	12,537,147	(12,537,147)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	1,253,714	11,283,433	(12,537,147)	-	-	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad Integral									
Utilidad Integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	30,896,195	-	-	-	-
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	30,896,195	-	-	-	30,896
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 5,892,834	\$ (11,236,227)	\$ 30,896,195	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 85,833

El presente Estado de Cambios en el Capital Contable se formuló 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 operaci efectuadas por la Institución por el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las normas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Cambios en el Capital Contable fue aprobado en la sesión con fecha 13 de febrero de 2017, por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Eduardo David García
 Director General

C. P. Ricardo Medina Varela
 Contador General

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

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

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo "E"

1. Actividad de la Institución

Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V., (la Institución) 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 de Instituciones de Seguros y Fianzas (LISF); así como, por las disposiciones de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (la Comisión o CNSF), 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.

La Institución es Subsidiaria de Stewart Title Guaranty Company, Sociedad de origen estadounidense.

La Institución no cuenta con empleados y los servicios administrativos los recibe de un tercero.

2. Bases de formulación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2016, están sujetos a la aprobación de la Comisión, quien cuenta con la facultad de ordenar las modificaciones que considere pertinentes.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, que se acompañan, cumplen cabalmente lo establecido por el marco de información financiera general aplicable a instituciones de seguros, establecido por la Comisión, en el Capítulo 22.1 "De los Criterios contables para la estimación de los activos y pasivos de las instituciones y sociedades mutualistas, el cual, en términos generales, se conforma como sigue:

- Criterios o pronunciamientos contables emitidos por la Comisión.
 - Normas de Información Financiera (NIF) y las Interpretaciones de las NIF (INIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), con excepción de la NIF A-8 "Supletoriedad", cuando:
-

-
- ✓ A juicio de la Comisión y considerando que realizan operaciones especializadas, será necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico.
 - ✓ Exista pronunciamiento expreso por parte de la propia Comisión.
 - ✓ Se trate de operaciones que no están permitidas o estén prohibidas, o bien, no estén expresamente autorizadas a estas Instituciones.
- Boletines emitidos por la Comisión de Principios de Contabilidad (CPC) del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (IMCP) que no hayan sido modificados, sustituidos o derogados por las nuevas NIF.

En aquellos casos en que no existe algún criterio de valuación, presentación o revelación para alguna operación, emitido por el CINIF o por la Comisión, la Institución deberá hacerlo del conocimiento de la Comisión, para que lleve a cabo el análisis y, en su caso, la emisión del criterio correspondiente.

La Institución observó las NIF que emite el CINIF sobre temas no previstos en los criterios de contabilidad que emite la Comisión, siempre y cuando:

- I. Estén vigentes con carácter de definitivo.
- II. No sean aplicables de manera anticipada.
- III. No contravengan la filosofía y los conceptos generales establecidos en los criterios de contabilidad para las Instituciones, y
- IV. No exista pronunciamiento expreso por parte de la Comisión, entre otros, sobre aclaraciones a la normas particulares contenidas en la NIF que se emita, o bien, respecto a su no aplicabilidad.

A partir del 1º de enero de 2016, entraron en vigor las siguientes mejoras a las NIF y Boletines emitidos por el CINIF, las cuales han sido adoptadas por la Institución de manera prospectiva en la preparación de los estados financieros, en la nota 3 se divulgan las nuevas políticas contables y en su caso, los efectos de adopción:

Mejoras a NIF y Boletines que generan cambios contables:

- NIF B-7 "Adquisición de negocios".
- NIF C-7 "Inversiones en asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes".

A continuación se indican algunas de las principales diferencias entre las prácticas contables establecidas por la Comisión y las NIF:

- a) NIF B-3 "Estado de resultado integral". Establece reglas de presentación para el resultado integral, incluyendo los otros resultados integrales (ORI). Para la presentación del resultado integral permite dos opciones: 1) presentar en un único
-

estado todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y los ORI para llegar al resultado integral; 2) presentar el resultado integral en dos estados separados, un primer estado denominado "estado de resultados", únicamente con los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta del periodo y un segundo estado denominado "estado de otros resultados integrales", debiendo partir de la utilidad o pérdida neta del periodo y enseguida los ORI para llegar al resultado integral.

De acuerdo con los criterios contables contemplados en la CUSF las Instituciones de Seguros no contemplan la emisión del estado de resultado integral en un estado o en dos estados, por lo que no se contemplan los cambios de la aplicación de esta NIF en la emisión de los estados financieros de 2016.

- b) NIF B-6 "Estado de situación financiera". Precisa en una sola norma la estructura del estado de situación financiera; así como, las normas de presentación y revelación relativas, haciendo énfasis en la separación de los activos y pasivos a corto y largo plazo. De acuerdo con los criterios contables de la Comisión en el balance general algunos rubros y su clasificación difieren de la requerida por la NIF, principalmente porque no se presentan de acuerdo con su disponibilidad, exigibilidad; y en algunos casos no se presentan saldos netos.
- c) La capitalización de activos intangibles de conformidad con la NIF C-8 "Activos intangibles", sólo será aplicable previa autorización de la Comisión. No se requerirá aprobación para el registro del crédito mercantil, si se tienen reconocidas en contabilidad a la fecha de entrada en vigor de dicha NIF. Los créditos mercantiles deberán determinarse a su valor conforme a la NIF B-7 "Adquisición de negocios" y sujetarse a pruebas de deterioro de conformidad con el boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición". Al 31 de diciembre de 2016 la Institución no tiene activos intangibles.
- d) El 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 22.1.2 de la Comisión, 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.
- e) El reconocimiento de ingresos y gastos en un ejercicio diferente a aquel en el cual se generaron, de algunas operaciones de reaseguro (participación de utilidades por reaseguro cedido y cobertura de exceso de pérdida).

3. Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas

El 4 de abril de 2013 y 19 de diciembre de 2016, fueron publicadas la nueva LISF y la nueva Circular Única de Seguros y Fianzas (CUSF), respectivamente; las cuales, entraron en vigor el 4 de abril de 2015.

Los principales objetivos que se persiguen con las nuevas LISF y la CUSF, se mencionan a continuación:

- a) Lograr mayor precisión en la determinación del Requerimiento de Capital de las instituciones de seguros, basado en los riesgos a que estén sujetas.
- b) Establecer un gobierno corporativo más robusto y con mayores responsabilidades.
- c) Lograr una mejor administración de riesgos.
- d) Lograr una mayor supervisión por parte de la Comisión.
- e) Lograr mayor transparencia y una mejor revelación de información al público en general.
- f) Establecer la estimación máxima de los activos y la estimación mínima de las obligaciones y responsabilidades.

No obstante que la LISF y la CUSF entraron en vigor el 4 de abril de 2015, se publicaron algunas disposiciones transitorias que permitieron que los siguientes aspectos entraran en vigor a partir de enero de 2016:

- a) Criterios contables para la estimación de activos y pasivos,
- b) La constitución, valuación, incremento y registro de las reservas técnicas,
- c) Cálculo de base de inversión, y
- d) Cobertura del requerimiento de capital de solvencia, entre otros.

Los criterios de contabilidad aplicables a las Instituciones de Seguros y Fianzas, a partir del 1° de enero de 2016, se encuentran contenidos en el título 22 "De la contabilidad y los estados financieros", capítulo 22.1 "De los criterios contables para la estimación de los activos y pasivos de las Instituciones y Sociedades Mutualistas".

Los principales cambios en los criterios contables son los siguientes:

- **Inversiones.** La categoría de inversiones para mantener a su vencimiento ya no es permitida, excepto para las instituciones de seguros de pensiones. Esta situación generará que en la adopción del cambio contable se reclasifiquen las inversiones de esta categoría a inversiones disponibles para su venta con la consecuente revaluación a mercado, reconociendo dicha revaluación en el capital contable conjuntamente con su efecto de impuesto diferido.
- **Reservas técnicas.** Las reservas se deberán valuar con nuevas metodologías estructuradas con un enfoque de la mejor estimación (BEL) y un margen de riesgo, considerando técnicas estocásticas y de flujos de efectivo para su determinación.

Estas metodologías deberán ser propuestas por la Institución a la Comisión para su correspondiente aprobación. En el caso de los seguros de vida de largo plazo, la valuación de las reservas considerará una tasa libre de riesgo y el diferencial entre la reserva calculada así y la que resulta de aplicar una tasa técnica pactada se

reconocerá en el capital contable, conjuntamente con su efecto en impuestos diferidos.

- **Opción de diferimiento de liberación de reservas.** Cuando se presente un decremento neto en la reserva de riesgos en curso o en la reserva de siniestros ocurridos no reportados o en ambas, respecto de la metodología que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, las Instituciones pueden optar por liberar el monto del decremento total en un plazo máximo de dos años y en línea recta, reconociéndolo en los resultados técnicos.
 - **Importes recuperables de reaseguro.** Se requiere determinar un monto de estimación por la probabilidad de incumplimiento de los reaseguradores para las reservas de siniestros pendientes y la de riesgos en curso, en adición a la estimación de cuentas de cobro dudoso establecida actualmente que se deberá seguir determinando sobre las cuentas por cobrar a los reaseguradores.
 - **Operaciones de reaseguro.** En relación con la participación de utilidades por reaseguro cedido, se hace una precisión sobre el momento de reconocer dicha utilidad, estableciendo que se provisione dicha participación de manera mensual y se ajuste de manera trimestral contra los resultados obtenidos.
 - **Primas.** Los ingresos de los contratos de seguros se deberán reconocer en el momento de la suscripción de los mismos por la prima total de la operación. Es decir, en el caso de las operaciones de vida, la práctica de reconocer los ingresos al cobro no puede seguirse aplicando, a menos que la vigencia de la cobertura del contrato coincida con el recibo (es decir cuando solo exista un recibo). Se permite expresamente el registro de primas anticipadas cuando se emita la póliza, aun cuando no ha iniciado su vigencia y sin que se requiera la aceptación del asegurado al efecto. El mecanismo de registro previsto, que no exista efecto alguno en el estado de resultados a nivel neto. Se establece una mecánica para el reconocimiento de las pólizas multianuales de la operación de daños. La reserva de riesgos en curso será la mejor estimación de las obligaciones futuras del año de vigencia de que se trate, más las primas de tarifa correspondientes a las anualidades futuras acumuladas con el rendimiento correspondiente a dichas anualidades, durante el tiempo que lleva vigente la póliza, más el margen de riesgo. A las primas correspondientes a las anualidades futuras se les deberá restar el costo de adquisición que, en su caso, para efectos contables, se deba registrar al momento de la emisión en forma separada de la reserva.
 - **Derechos.** Los derechos que se cargan a las pólizas de seguros y que se pueden reconocer en el estado de resultados al momento de la emisión de las pólizas deberán representar los gastos en que incurre la institución para la expedición de las mismas.
 - **Reglas de presentación.** Derivado de los cambios en los criterios contables, se prevén cambios en la presentación de los estados financieros.
-

-
- **Supletoriedad.** Se permite la aplicación a la NIF A-8 "Supletoriedad" cuando las Instituciones consideren que no existe algún criterio de contabilidad aplicable a algunas de las operaciones que realiza.

Del análisis y aplicación realizado por la Institución, se identificó que los renglones de los estados financieros que tendrán mayores impactos son los siguientes:

- a) Saldos recuperables de reaseguro.
- b) Reservas técnicas.
- c) Impuestos a la utilidad.

El pasado mes de noviembre de 2016, la CNSF publicó la Circular Modificatoria 16/16 de la Única de Seguros. Misma que señala:

- a) Los registros contables que las Instituciones realicen con motivo de la aplicación de los criterios de contabilidad previstos en el Anexo 22.1.2. de la CUSF, deberán afectar los rubros de balance sin impactar resultados de ejercicios anteriores (no aplicación de la NIF B-1).
- b) Los estados financieros del ejercicio de 2016, no serán comparables con los del año inmediato anterior, por lo que solamente se presentarán cifras del 2016.
- c) Incluir en las notas de revelación a los estados financieros una explicación de la naturaleza de los ajustes que se realicen con motivo de la aplicación de la LISF y su regulación secundaria, identificando los efectos en el balance general y en el estado de resultados, así como los posibles impactos en años posteriores.
- d) Nota de revelación presentado el estado de resultados correspondiente al 2016, integrándolo en tres columnas: primera columna, los efectos derivados de la adopción de las nuevas disposiciones; segunda columna, las operaciones realizadas en el ejercicio 2016, y tercera columna, el estado de resultados correspondiente al ejercicio 2016.

Por lo anterior, a continuación se muestran el balance general y el estado de resultados, revelando los efectos de la aplicación de los criterios de contabilidad previstos en el Anexo 22.1.2 de la CUSF, integrado en cuatro columnas con los siguientes términos: la primera columna muestra las cifras al 31 de diciembre de 2015, la segunda columna muestra los efectos derivados de la adopción de las disposiciones de carácter general que emanan de la LISF; la tercera columna incluye las operaciones realizadas durante el ejercicio 2016, y la cuarta columna representa el balance general y estado de resultados correspondientes al ejercicio 2016.

Balance General:

Concepto	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Efectos de la adopción	Operaciones realizadas en el ejercicio de 2016	Saldo al 31 de diciembre de 2016 después de la adopción
Inversiones	\$ 93,815,244	\$ -	\$ 16,653,762	\$ 110,469,007
Deudores	370,061	-	555,477	555,477
Reaseguradores y reafianzadores (1)	17,348,627	(17,348,627)	-	-
Resto activos	20,626,710	-	13,412,071	19,515,912
Total del activo	\$ 132,160,642	\$ (17,348,627)	\$ 30,621,310	\$ 130,540,396
Reservas técnicas (1)	\$ 76,050,736	\$ (53,331,356)	\$ 18,639,359	\$ 41,358,739
Acreedores	6,574	-	-	37,504
Resto pasivos	1,166,495	-	3,348,628	3,311,122
Total del pasivo	\$ 77,223,805	\$ (53,331,356)	\$ 21,987,987	\$ 44,707,365
Capital	\$ 60,280,229	-	-	\$ 60,280,229
Reservas	4,639,121	-	(1,253,715)	5,892,834
Resultados ejercicios anteriores	(22,519,660)	-	14,973,572	(11,236,227)
Superávit por valuación	-	-	-	-
Resultado del ejercicio (1)	12,537,147	35,982,729	(5,086,534)	30,896,195
Total del capital contable	\$ 54,936,837	\$ 35,982,729	\$ 8,633,323	\$ 85,833,031
Total del pasivo y capital	\$ 132,160,642	\$ 17,348,627	\$ 30,621,310	\$ 130,540,396

Estado Resultado:

Concepto	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Efectos de la adopción	Operaciones realizadas en el ejercicio de 2016	Saldo al 31 de diciembre de 2016 después de la adopción
Primas	\$ 22,413,997	\$ -	\$ 23,528,214	\$ 23,538,214
De Retención	\$ 16,235,878	\$ -	\$ 18,921,103	\$ 18,921,103
Primas de retención devengadas (1)	\$ 17,167,700	\$ (786,604)	\$ 18,780,507	\$ 17,993,903
Costo neto de adquisición	1,900,274	-	6,208,682	6,208,682
Obligaciones contractuales (1)	(258,065)	(36,769,333)	19,105,749	(17,663,584)
Utilidad (pérdida) técnica	\$ 15,525,491	\$ 35,982,729	\$ (6,533,924)	\$ 29,448,805
Incremento neto de otras reservas técnicas	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) bruta	\$ 15,525,491	\$ 35,982,729	\$ (6,533,924)	\$ 29,448,805
Gastos de operación netos	7,536,230	-	9,316,773	9,316,773
Utilidad (pérdida) de operación	\$ 7,989,261	\$ 35,982,729	\$ (15,850,697)	\$ 20,132,032
Resultado integral de financiamiento	4,547,886	-	10,412,552	10,412,552
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la utilidad	\$ 12,537,147	\$ 35,982,729	\$ (5,438,145)	\$ 30,544,584
Provisión para el pago de impuestos a la utilidad	-	-	(351,611)	(351,611)
Utilidad (pérdida) del ejercicio	\$ 12,537,147	\$ 35,982,729	\$ (5,086,534)	\$ 30,896,195

(1) La Institución realizó los cambios y solicitud de autorizaciones a la CNSF sobre los métodos actuariales aplicables a el producto que tiene considerando la nueva regulación y criterios.

4. Resumen de políticas contables significativas

La presentación de algunos rubros y su clasificación difieren de la requerida por las NIF, principalmente porque no se presentan de acuerdo con su disponibilidad, exigibilidad; y en algunos casos no se presentan saldos netos.

Los principales criterios y políticas contables de la Institución seguidas en la preparación de estos estados financieros se resumen a continuación:

a) Reconocimiento de los efectos de la inflación

Hasta el 31 de diciembre de 2007, la Institución reconocía los efectos de la inflación en la información financiera conforme a las disposiciones establecidas en la CUSF de la Comisión. Con la aplicación de las disposiciones citadas, difieren de lo establecido en la NIF B-10 "Efectos de la inflación", 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 NIF, los criterios adoptados para la reexpresión de los estados financieros presentan discrepancias en el tratamiento de los siguientes conceptos:
 - I. En un entorno no inflacionario, la Institución debe practicar avalúos a sus inmuebles cuando menos cada año de conformidad con la CUSF vigente, aunque no se reconocerán los efectos de la inflación por el período en que se encuentren vigentes, hasta en tanto no se practique un nuevo avalúo; el incremento determinado entre la diferencia de la última reexpresión contra los avalúos deberá registrarse como "Incremento por valuación de inmuebles" contra el "Superávit por valuación de inmuebles".
 - II. En un entorno inflacionario, la Institución debe reconocer los efectos de la inflación en la información financiera aplicando los criterios establecidos en las reglas vigentes, los cuales presentan las siguientes diferencias con las NIF:
 - Reserva matemática y para riesgos catastróficos: Estas reservas reciben el tratamiento de partidas no monetarias.
 - Actualización de inmuebles: Se obliga la utilización del método de costos específicos para la valuación de inmuebles, en vez de la actualización mediante la aplicación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

De acuerdo con la NIF B-10 "Efectos de la inflación" la Institución se encuentra en un entorno económico no inflacionario, ya que la inflación de los últimos 3 años en la economía mexicana ha sido inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria).

Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2016, de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos mexicanos históricos, modificados por los efectos de la inflación en la información financiera reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

La inflación acumulada de los últimos tres ejercicios al 31 de diciembre de 2016 asciende a 9.87%.

b) Inversiones en valores

Las inversiones se valúan y registran de conformidad con su clasificación, 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:

Con fines de negociación. 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 con fines de negociación se registrarán a su costo de adquisición. Los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocerán en los resultados del ejercicio en la fecha de adquisición. El devengamiento del rendimiento de los títulos de deuda, se realiza conforme al método de interés efectivo. Dichos rendimientos se reconocen como realizados en el estado de resultados.

La inversión original de los títulos de deuda se valorará a su valor razonable, 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. Los ajustes resultantes de las valuaciones se llevarán directamente contra los resultados del ejercicio.

Disponibles para la venta. Son aquellos activos financieros en los que, desde el momento de invertir en ellos, se tiene, una intención distinta a una inversión con fines de negociación en los cuales se pueden obtener ganancias con base en sus cambios de valor en el mercado y no solo mediante de los rendimientos inherentes a los mismos.

Estos activos financieros se valúan igual que las inversiones en valores para financiar la operación. El resultado por valuación; así como, su correspondiente efecto por posición monetaria deberán ser 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:**

Con fines de negociación. 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 valor razonable. Las inversiones en acciones cotizadas, se valuarán a su costo de adquisición, 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 registrarán a su costo de adquisición. Las inversiones en acciones cotizadas, se valuarán a su valor razonable, 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 tomará 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 tomará 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.

El resultado por valuación incrementará o disminuirá según corresponda a las cuentas de capital denominadas superávit o déficit por valuación de valores de título de capital disponibles para la venta.

c) Régimen de inversiones en valores:

De acuerdo a las disposiciones legales, la Institución debe de mantener ciertas inversiones en valores autorizados para cubrir las obligaciones representadas por las reservas técnicas, el capital mínimo pagado, el requerimiento de capital de solvencia y otros pasivos. Al 31 de diciembre de 2016, la Institución ha efectuado las inversiones requeridas para cubrir dichas reservas.

Al 31 de diciembre de 2016, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto. Al 20 de febrero de 2017, fecha del informe de los auditores externos actuariales, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto.

d) Disponibilidades

Está representado por el saldo de las cuentas bancarias y por los fondos fijos de caja. Las disponibilidades se valúan a su valor nominal; en el caso de moneda extranjera, la

diferencia que resulte de la valuación de las divisas, se registrará en resultados en la cuenta denominada cambios. Los rendimientos que generan se registran en los resultados conforme se devenguen.

e) Deudor por prima

El deudor por prima pendiente de cobro representa los saldos de primas con una antigüedad menor a 45 días de vencidas. De acuerdo con las disposiciones de la Comisión, las primas con antigüedad superior a 45 días se cancelan contra los resultados del ejercicio, incluyendo, en su caso, las reservas técnicas y el reaseguro cedido relativo.

f) Equipo

El equipo, se expresan como sigue: 1) Adquisiciones realizadas a partir del 1º de enero de 2008, a su costo histórico y 2) Adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 de origen nacional, a sus valores actualizados determinados mediante la aplicación a sus costos de adquisición de factores derivados del INPC.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos estimadas por la Administración de la Institución, aplicadas a los valores actualizados, como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>%</u>
Equipo de cómputo	30

En el mes de mayo de 2016, la Administración de la institución, tomó la decisión de dar de baja el equipo de cómputo que se encontraban totalmente depreciados, los cuales ya no eran utilizados.

Los activos de larga duración como son el mobiliario y equipo y los gastos amortizables son considerados como de vida definida, los cuales son sometidos a pruebas de deterioro, sólo cuando existen indicios del mismo. Al 31 de diciembre de 2016 no existieron indicios de deterioro en los activos de larga duración con vida definida, por lo que no se realizaron las pruebas anuales requeridas, y no se identificaron activos de larga duración con vida indefinida.

g) Gastos amortizables

Desde el ejercicio de 2013, la Administración de la Institución decidió iniciar la amortización del software que se tenía contabilizado como un pago anticipado. El software se registró a su costo de adquisición. La amortización se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos estimada por la Administración de la Institución, a un plazo de 5 años.

h) Reservas técnicas

- Dictamen actuarial (validación de información):

De conformidad con las disposiciones en vigor, las reservas técnicas son dictaminadas por un actuario independiente.

Dicho dictamen de fecha 20 de febrero de 2017, cita textualmente lo siguiente:

"Hemos examinado las Reservas Técnicas de la Operación de Daños de Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2016. La cuantificación de las Reservas Técnicas es responsabilidad de la Administración de esta Institución, mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichas reservas con base en la Auditoría Actuarial practicada.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con los estándares de Práctica de Auditoría Actuarial del Colegio Nacional de Actuarios, los cuales requieren que la Auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que la cuantificación de las reservas está libre de errores importantes, que ha sido realizada bajo las disposiciones legales vigentes, y con base en principios actuariales comúnmente aceptados.

La Auditoría Actuarial consiste en el examen de la evidencia que soporta las cifras, incluye la evaluación de la metodología empleada, los estándares de práctica actuarial utilizados para el cálculo de cada reserva técnica, así como las estimaciones significativas que en su caso se hubieran realizado en su cuantificación.

Por lo antes mencionado, considero que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar que, en nuestra opinión, las Reservas Técnicas de la Institución constituyen, al 31 de diciembre de 2016, un monto razonable para hacer frente a sus obligaciones, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con base a principios actuariales comúnmente aceptados.

La Auditoría Actuarial de las Reservas Técnicas de Daños al cierre del ejercicio de 2016, fue planeada y orientada a cubrir los siguientes aspectos:

- 1- Validación de la integridad y calidad de la Información sujeta de auditoría.
 - 2- Validación del cálculo de las reservas técnicas.
 - 3- Validación de los importes recuperables de reaseguro.
 - 4- Verificación de la correcta determinación del cálculo del requerimiento de capital de solvencia.
 - 5- Correspondencia en el registro contable de las reservas.
 - 6- Reaseguro.
 - 7- Suficiencia de Reservas (Pruebas de Back-testing)
-

-
- 8- Avances logrados de irregularidades detectadas en auditorías anteriores.
 - 9- Control interno.

A continuación, se presenta un resumen metodológico sobre los trabajos realizados para verificar cada uno de estos aspectos.

1- Los trabajos de validación de la información, están orientados, a verificar que el universo que constituye la obligación sea considerado en su totalidad para efectos de la valuación, y que la calidad de la información sea en términos generales, apta para efectos de Auditoría.

- **Reserva de Riesgos en Curso**

Validación de la información proporcionada en los archivos de producción de primas emitidas y cedidas, contra las cifras reportadas en la balanza de comprobación de cada mes.

Validación de la calidad de la información alimentada en su sistema de valuación, llevando a cabo una inspección física de expedientes de pólizas seleccionados mediante muestreo estadístico, para lo cual se constató que ésta, coincidiera con la contenida en los expedientes respectivos.

- **Reserva para Siniestros Ocurridos y No Reportados (SONR) y Gastos de Ajuste Asignados al Siniestro (GASS)**

- Validación de la información proporcionada en los archivos de siniestros ocurridos por concepto de estimación inicial, ajustes, salvamentos, recuperaciones, deducibles y otros gastos asignados al siniestro, contra las cifras reportadas en la balanza de comprobación de cada mes.

- Validación de la calidad de la información alimentada en su sistema de valuación, llevando a cabo una inspección física de expedientes de siniestros seleccionados mediante muestreo estadístico, para la cual se constató que ésta, coincidiera con la contenida en los expedientes respectivos

- **Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir por Siniestros Ocurridos**

Análisis de los siniestros pendientes según sus registros contables y el archivo de pagos proporcionado para efectos de Auditoría para cada uno de los ramos de cartera.

Validación de la calidad de la información alimentada en su sistema de valuación, llevando a cabo una inspección física de expedientes de siniestros seleccionados mediante muestreo estadístico, para la cual se constató que ésta, coincidiera con la contenida en los expedientes respectivos, a efecto de verificar posibles inconsistencias en cuanto a:

-
- a) Siniestros reservados que a la fecha de valuación se encuentran totalmente pagados y/o;
 - b) Siniestros pendientes de pago que aún no han sido reservados a la fecha de valuación.

2- Se prueba la suficiencia razonable de las Reservas Técnicas, considerando para ello, los principios actuariales comúnmente aceptados y el apego a las disposiciones legales vigentes establecidas por la CNSF e las reglas para la constitución, incremento y valuación de las reservas técnicas.

- Reserva de Riesgos en Curso

Por las características de operación del seguro de propiedad inmobiliario que es el único producto que opera la Institución, cuando se emiten las pólizas el plazo de vigencia ya está vencido, ya que los riesgos cubiertos por este seguro amparan las reclamaciones que se presentan desde el inicio del proceso de suscripción hasta la fecha de la emisión de la póliza, por esa razón y de conformidad con la nota con la Nota técnica registrada ante la CNSF, únicamente se constituye la provisión de gastos de administración de mercado aplicado a las primas de los últimos doce meses.

En virtud de que todos los negocios de la cartera del seguro de propiedad inmobiliaria se suscriben de manera facultativa no proporcional, riesgo por riesgos, no se cuenta con esquemas de reaseguro que impliquen una transferencia cierta de riesgo que generen importes recuperables de reaseguro.

- Reserva para Siniestros Ocurredos y No Reportados (SONR) y Gastos de Ajuste Asignados al Siniestro (GASS)

Para siniestros que habiendo ya ocurrido a la fecha de valuación aún no han sido reportados o no han sido completamente reportados, la reserva se constituye de conformidad con la Nota Técnica autorizada por la CNSF, con base en el índice BEL_{SONR} de mercado y considerando un periodo de devengamiento de la siniestralidad de diez años. A dicho resultado se le adiciona la porción de margen de riesgo correspondiente.

En virtud de que todos los negocios de la cartera del seguro de propiedad inmobiliaria se suscriben de manera facultativa no proporcional, riesgo por riesgo, no se cuenta con esquemas de reaseguro que impliquen una transferencia cierta de riesgo que generen importes recuperables de reaseguro.

- Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir por Siniestros y Otras obligaciones de Monto conocido

El mejor estimado de reserva se constituye con el monto que corresponda a cada una de las obligaciones conocidas al momento de la valuación por concepto de estimación inicial del siniestro ocurrido, cancelación y ajustes, verificándose que no existan obligaciones pagadas que aún se encuentren reservadas."

i) 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. La Institución, por el 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 de hasta 30 días, conforme a las reglas relativas.

j) Costo neto de adquisición

El costo neto de adquisición lo constituyen principalmente los honorarios por servicios de investigación.

k) Costo neto de siniestralidad

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

l) Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se registra por el método de activos y pasivos con enfoque integral. Bajo este método se reconoce un impuesto diferido para todas las diferencias entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos; así como, por las pérdidas fiscales por amortizar y los créditos fiscales no usados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la Ley del ISR (LISR) que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El impuesto diferido activo sólo se registra cuando existe una alta probabilidad de recuperación.

m) 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.

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) Utilidad del ejercicio

Se integra por la utilidad neta del ejercicio presentada más los efectos por conversión, más los efectos por valuación de los instrumentos financieros disponibles para su venta en el estado de resultados, más otras partidas que representan una ganancia del periodo reflejados en el capital contable que no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital. Los importes de la utilidad del ejercicio de 2016, se expresan en pesos mexicanos históricos.

5. Posición en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2016, la Institución tenía activos y pasivos en dólares americanos, como se muestra a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Dólares americanos</u>
	<u>2016</u>
Activos monetarios	5,213,586
Pasivo monetarios	2,063,328
Posición monetaria activa, neta	<u>3,150,258</u>

Al 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio, en pesos mexicanos, vigente fue de \$20.6640 por dólar americano, respectivamente. Al 20 de febrero de 2017, fecha de emisión de estos estados financieros dictaminados, el tipo de cambio, en pesos mexicanos vigente es de \$20.4526 por dólar americano.

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones en valores se integran de la siguiente manera:

Concepto	Importe	Decremento por valuación de valores
Títulos de deuda:		
Inversiones en valores gubernamentales: para financiar la operación	\$ 116,285,782	\$ (5,816,775)

7. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de disponibilidades, se integra principalmente por fondos de efectivo y depósitos bancarios, todos éstos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor. La integración de dicho saldo se muestra a continuación:

Concepto	Importe
Caja	\$ 2,000
Bancos	6,558,584
Total	\$ 6,560,584

8. Gastos amortizables

Al 31 de diciembre de 2016, el software utilizado para la emisión de primas y su amortización se describen a continuación:

Concepto	Importe
Gastos del software "Steps"	\$ 9,597,875
Menos – Amortización acumulada	7,356,746
Total	\$ 2,241,129

El cargo al resultado del ejercicio 2016 por concepto de amortización, ascendió a la cantidad de \$1,919,151.

9. Análisis de las reservas técnicas

A continuación se presenta el análisis de movimientos de las reservas técnicas más significativas al 31 de diciembre de 2016:

Reservas Técnicas	Saldos al 1° de enero	Debe	Haber	Saldos al 31 de diciembre 2016

2016								
Seguro de Daños	\$	257,800	\$	705,279	\$	1,780,462	\$	1,332,983
De Riesgos en Curso		257,800		705,279		1,780,462		1,332,983
Por Pólizas Vencidas y Siniestros Ocurridos pendientes de Pago		4,254,253		1,206,169		1,091,507		4,139,591
Por Siniestros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste		68,615,009		69,024,091		32,824,870		32,415,788
Por Primas en Depósito		2,624,803		2,543,387		3,388,961		3,470,377
De Obligaciones Contractuales		75,494,065		72,773,647		37,305,338		40,025,756
Total	\$	75,751,865	\$	73,478,926	\$	39,085,800	\$	41,358,739

10. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos y operaciones más importantes con partes relacionadas los siguientes:

Compañía	Deudor	Acreedor	Pagos anticipados	Gastos y/o compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ -	-	\$ -	\$ 4,617,111

11. Pasivos contingentes

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del ISR presentada.
- De acuerdo con la LISR, las Instituciones que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

12. Capital contable

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social pagado de la Institución está representado por 51,645,256 acciones correspondientes a la Serie "E" y una acción correspondiente a la

Serie "M" todas con valor nominal de \$1.00 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.

De acuerdo con la LISF no podrán participar en su capital social pagado, directamente o a través de interpósita persona, instituciones de crédito, Sociedades Mutualistas, casas de bolsa, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje financiero, uniones de crédito, sociedades financieras de objeto múltiple reguladas o no reguladas, sociedades operadoras de sociedades de inversión, sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, sociedades financieras populares, sociedades financieras comunitarias, organismos de integración financiera rural, administradoras de fondos para el retiro, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, ni casas de cambio.

Ninguna persona física o moral podrá ser propietaria de más del 20% del capital pagado de la Sociedad, excepto por los casos previstos en el artículo 49 de la LISF.

De acuerdo con la LISF 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 pagado. 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.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2016, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento en la reserva legal por \$1,253,715, para el ejercicio 2016.

c) Integración del capital social pagado y resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados, se forman como se muestran a continuación:

Concepto	Valor nominal	Actualización	Total
Capital social pagado	\$ 51,645,256	\$ 8,634,973	\$ 60,280,229
Reserva legal	5,879,270	13,564	5,892,834

Resultados de ejercicios anteriores	(2,664,905)	(8,571,322)	(11,236,227)
Utilidad neta del ejercicio	30,896,195	-	30,896,195
Total	\$ 85,755,816	\$ 77,215	\$ 85,833,031

De acuerdo con la LISF, 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.

De conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la LISF, el capital mínimo pagado con el que deberán contar las Instituciones por cada operación o ramo de seguros, será el equivalente en moneda nacional al valor del UDI, el capital mínimo pagado que se establece en el anexo 6.1.2 de la circular única de seguros y fianzas vigente.

Al 31 de diciembre de 2016, el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$25,824,936, el cual está adecuadamente cubierto.

d) Distribución de utilidades y cuenta de utilidad fiscal neta

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

En el caso de distribución de utilidades a los accionistas hasta por el monto de la denominada Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), 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 o de los dos siguientes. Este saldo es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el INPC.

e) Cuenta de Capital de Aportación

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA), asciende a \$80,936,121. En el caso de reembolso a los accionistas, al excedente de dicho reembolso sobre este importe, deberá darse el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

f) Capital de solvencia (no auditado)

De conformidad con la legislación en vigor, la Institución deberá mantener los fondos propios admisibles necesarios para respaldar un requerimiento de capital de solvencia, cuyo propósito será:

- I. Contar con los recursos patrimoniales suficientes en relación a los riesgos y responsabilidades que asuma la Institución en función de sus operaciones y, en general, de los distintos riesgos a los que esté expuesta.
- II. El desarrollo de políticas adecuadas para la selección y suscripción de seguros así como para la dispersión de reaseguradores en las operaciones de cesión y aceptación de reaseguro.
- III. El contar con un nivel apropiado de recursos patrimoniales, en relación a los riesgos financieros que asuma la Institución al invertir los recursos que mantengan con motivo de sus operaciones.
- IV. La determinación de los supuestos y de los recursos patrimoniales que la Institución deberá mantener con el propósito de hacer frente a situaciones de carácter excepcional que pongan en riesgo su solvencia o estabilidad, derivadas tanto de la operación particular como de condiciones de mercado.

Al 31 de diciembre del 2016, la Institución presenta un sobrante en su capital de solvencia por \$32,558,527. A continuación se integra el capital de solvencia:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Requerimiento de capital de solvencia	\$ 69,112,269
Menos – Fondos propios admisibles	<u>36,553,742</u>
Capital de Solvencia	<u>\$ 32,558,527</u>

g) Prueba de solvencia dinámica (no auditado)

Conforme a reglas vigentes expedidas por la Comisión, las Instituciones de Seguros deben evaluar la suficiencia del capital bajo diversos escenarios de operación para cumplir con obligaciones futuras.

Con fecha 24 de octubre de 2016, se presentó el informe cualitativo emitido por experto, mostrando los resultados de las pruebas de solvencia dinámica. Dicho informe precisa que:

“En mi opinión, la condición financiera futura de la Institución es satisfactoria bajo los supuestos e hipótesis sobre los factores de riesgo que se utilizaron en la prueba de solvencia dinámica que se practicó tomando en consideración los estados financieros al cierre de los ejercicios 2015, 2014 y 2013.

No obstante, lo anterior, es importante destacar que los escenarios estatutarios establecen incrementos anuales de siniestralidad demasiados severos y permanentes a lo largo de los dos años de desarrollo de la prueba, lo que representa un deterioro muy importante en el margen de solvencia, debido a la agravación de la siniestralidad de hasta un 64% para el ramo de diversos, para el único ramo que opera la Institución.

Es por ello que, en mi opinión los escenarios estatutarios responden a una postura prudencial por parte de las autoridades tratando de prever posibles riesgos de insolvencia de las Instituciones, por lo que deben ser evaluados por el Consejo de Administración con toda cautela."

"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 2016, en apego a las disposiciones contenidas en la CUSF Capítulo 7.2 y Anexo 7.2.5. emitidas por la CNSF.

Asimismo, he analizado las proyecciones de la condición financiera de dicha Institución para un período de 2 años, bajo una serie de escenarios, cuya descripción y efectos sobre la condición financiera de la Institución se incluyen dentro del presente informe.

El análisis incorpora supuestos relacionados con el crecimiento de la emisión de primas, inversiones, (tasa de interés, frecuencia de siniestros, aportaciones de capital, y experiencia de otros aspectos 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.

Los resultados de la prueba observados tanto en el escenario base como en los escenarios adversos factibles que fueron formulados sobre los diversos factores de riesgo, presentan una situación financiera satisfactoria, en virtud de que le permiten a la aseguradora cumplir con todas sus obligaciones futuras y bajo el escenario base de los fondos propios admisibles son suficientes para cubrir el Requerimiento de Capital de Solvencia de los próximos dos ejercicios; pudiéndose observar que la mayor exigencia de capital se genera en las operaciones del ramo de incendio"

13. Impuestos a la utilidad

- a) La Institución está sujeta al pago del ISR.

La tasa corporativa del ISR para personas morales para los años 2016 y subsecuentes es del 30%.

- b) Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, la Institución obtuvo utilidad fiscal de \$12,673,673, la cual difiere con el resultado contable en cada año, principalmente por el efecto de los pagos de pasivos y provisiones deducibles para este ejercicio, más el ajuste anual por inflación deducible, neto de los pasivos de cierre de ejercicio temporalmente no deducibles y de los gastos no deducibles efectuados durante el
-

año.

Al 31 de diciembre de 2016, los impuestos a la utilidad del ejercicio se integran como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
ISR diferido	\$ <u>(351,611)</u>

14. Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2016, el activo por el efecto acumulado de ISR diferido está integrado como se muestra a continuación:

<u>Conceptos</u>	<u>Importe</u>
Exceso de valor contable sobre valor fiscal de activos y pasivos, neto	\$ (8,878,293)
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>(38,449,104)</u>
Base para ISR diferido	(47,327,397)
Tasa de ISR	30%
ISR diferido	<u>(14,198,219)</u>
Estimación de valuación para activo por impuestos diferidos no recuperable	3,656,398
Impuesto diferido (activo)	\$ <u><u>(10,541,821)</u></u>

La Administración de la Institución no tiene certeza de que las pérdidas fiscales por amortizar sean recuperables en su totalidad; por lo tanto, sólo se han reconocido parcialmente para efectos de los impuestos diferidos del ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, el activo por ISR diferido, se encuentra presentado en el balance general dentro de la cuenta de diversos.

15. Pérdidas fiscales

Al 31 de diciembre de 2016, las pérdidas fiscales por amortizar actualizadas es por \$38,449,104, se integran como sigue:

<u>Año en que se generó la pérdida fiscal</u>	<u>Importe</u>	<u>Plazo máximo para su amortización</u>
2010	\$ 8,729,554	2020
2011	21,640,851	2021
2012	8,078,699	2022

\$ 38,449,104

16. Sistema de administración integral de riesgos (no auditado)

Para impulsar la cultura de la administración de riesgos financieros en las Instituciones de seguros, la Comisión emitió la disposición contenida en la Circular Única de Seguros y Fianzas Capítulo 3.2, 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.

La Institución ha elaborado con base en sus lineamientos internos, el manual de administración integral de riesgos y de conformidad con la Circular Modificatoria 9/16 de la CUSF (Disposiciones Septuagésima Primera y Septuagésima Segunda Transitorias), sobre el informe de avances sobre la elaboración de la Autoevaluación de Riesgos y Solvencia Institucional (ARSI), considerando los resultados de su operación al primer semestre de 2016 e informando acerca de los siguientes puntos:

- I. El nivel de cumplimiento de los límites, objetivos, políticas y procedimientos en materia de administración integral de riesgos;
- II. El cumplimiento de los requisitos en materia de inversiones, reservas técnicas, reaseguro, rcs y capital mínimo pagado;
- III. Presentación del informe cualitativo sobre los resultados de la prueba de solvencia dinámica en el que se describen los posibles impactos futuros esperados sobre la solvencia de la Institución de acuerdo a los supuestos de crecimiento presentados conforme a lo que indica la Disposición Transitoria Septuagésima Primera. (Ver nota 12-g).
- IV. Se informa del grado en el que el perfil de riesgo se aparta de las hipótesis en que se base el cálculo del RCS.
- V. Se comunican las propuestas de medidas para atender las deficiencias en materia de administración integral de riesgo, como resultado de la realización de la ARSI.

El Consejo de Administración y la Dirección General, han decidido que las labores de la Administración de Riesgos sean desempeñadas a través de la Contratación de los Servicios de un Tercero Independiente denominado ASMD Group México, S.A. de C.V.

(ASMD), quien desempeñará las labores de la Administración de Riesgos quien cumple con los requisitos previstos en la regulación en materia de Administración de Riesgos y en materia de la contratación de servicios con terceros.

Con fecha 1º de abril de 2015, el Consejo de Administración designó como responsable de la Administración de Riesgos al C.P. Edgar Francisco Laiseca Elías, quien es Socio de la firma ASMD.

El asesor independiente realizó la ARSI, emitiendo su informe en el mes de octubre de 2016 relativo al periodo comprendido de enero a junio 2016, en el cual concluye lo siguiente:

“Dado que no existe evidencia sobre el desapego a los principios de gobierno corporativo y políticas aplicables en materia de administración de riesgos, aunado a una adecuada y prudente gestión de la Administración de Riesgos, se puede concluir que durante este periodo en términos generales Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. ha dado cumplimiento a la normatividad vigente y a las políticas y procedimientos en materia de Administración de Riesgos.

Los resultados de la prueba de solvencia dinámica permitieron concluir que, la condición financiera futura de la Institución es satisfactoria bajo supuestos e hipótesis sobre los factores de riesgos que se utilizaron en la prueba, en virtud de que los fondos propios admisibles son suficientes para cubrir el Requerimiento de Capital de Solvencia de los próximos dos ejercicios y no se presentan faltantes en la cobertura de la base de inversión, ni faltantes en la cobertura de capital mínimo pagado.

Dado que el reaseguro es parte fundamental e importante para la suscripción del seguro de título de propiedad inmobiliario es de suma importancia continuar trabajando con Reaseguradores de buena calidad crediticia y debidamente registrados ante la CNSF a fin de mitigar los riesgos que esto con lleva.

Constancia:

Existiendo constancia que los trabajos aquí expuestos fueron desempeñados de acuerdo a lo previsto en la LISF y demás disposiciones aplicables emitidas por la CNSF.

El presente informe fue elaborado y certificado por el C.P. Edgar Francisco Laiseca Elías, como responsable de la Administración de Riesgos designado por el Consejo de Administración”

17. Nivel de riesgo conforme a la calificación de calidad crediticia

Con fecha 16 de noviembre de 2016, Fitch Ratings afirmó la calificación de fortaleza financiera de seguros (FFS) "A(mex)", en escala nacional a Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. (SGTM) La perspectiva de la calificación es "Estable".

La calificación contempla un enfoque de grupo. Según este, Fitch Ratings reconoce el soporte implícito que estaría disponible, en caso de requerirlo, por parte de su propietario Stewart Title Guaranty Co., calificado por la agencia en 'A-' en escala internacional. Fitch considera a STGM como una Subsidiaria importante para el grupo, ya que comparten marca y el apoyo de suscripción y reaseguros recibidos.

18. Hechos posteriores

No existieron hechos posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros, los cuales pudieran impactar de manera importante las cifras presentadas en éstos.

19. Normatividad de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas

La Comisión emitió modificaciones a las disposiciones referentes al Informe de Notas de Revelación a los Estados Financieros, dichas notas son requeridas a los 90 días posteriores al cierre del ejercicio en el RR7-EFIA2; así como, el reporte de solvencia y condición financiera (RSCF).

20. Nuevos pronunciamientos contables

Continuando con el objetivo de avanzar hacia una mayor convergencia, con las Normas Internacionales de Información Financiera, el CINIF promulgó nuevas NIF y modificaciones a las NIF y Boletines vigentes; y que entran en vigor a partir del 1° de enero de 2017 y 2018, las cuales se describen a continuación:

Mejoras a las NIF vigentes que generan cambios contables:

- NIF B-7 "Adquisición de negocios".
- NIF B-13 "Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros".

Mejoras a las NIF y boletines vigentes que no generan cambios contables:

- NIF C-2 "Inversiones en instrumentos financieros".
- NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar".
- NIF C-20 "Instrumentos de financiamiento para cobrar principal e interés".
- Boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición".

Nuevas NIF vigentes a partir de 2018:

-
- NIF B-17 "Determinación del valor razonable".
 - NIF C-2 "Inversiones en instrumentos financieros".
 - NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos".
 - NIF C-10 "Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura".
 - NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar".
 - NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar".
 - NIF C-20 "Instrumentos de financiamiento por cobrar".
 - NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes".
 - NIF D-1 "Costos por contratos con clientes".

21. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas al 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados para su emisión por el Director General y el Contador General el día 20 de febrero de 2017, los cuales con fecha 13 de febrero de 2017, fueron sometidos a consideración del Consejo de Administración y, en su caso; a la aprobación de la Asamblea de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros adjuntos.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Eduardo David García
Director General

C.P. Ricardo Medina Varela
Contador General

Prieto, Ruiz de Velasco y Cía., S.C.

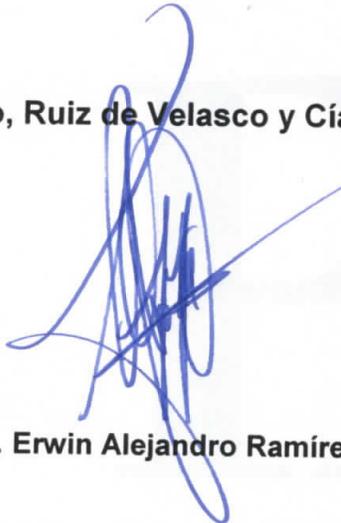
Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.

Comentarios que, en su caso, el auditor externo independiente haya realizado respecto de aquellas irregularidades observadas a la Institución o Sociedad Mutualista auditada y, que de no haberse corregido por ésta, hubieran causado salvedades al dictamen

Anexo "VII"

Por el ejercicio de 2016 no existieron irregularidades observadas a la Institución, que de no haberse corregido hubieran causado salvedades al dictamen.

Prieto, Ruiz de Velasco y Cía., S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the company name.

**C.P.C. Erwin Alejandro Ramírez Gasca
Socio**

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2017.

Prieto, Ruiz de Velasco y Cía., S.C.

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

Descripción de las variaciones existentes entre las cifras de los estados financieros básicos consolidados anuales formulados al cierre del ejercicio de que se trate, entregados a la Comisión, y las correspondientes a las cifras dictaminadas por el auditor externo independiente, incluyendo una explicación de las variaciones que se presentaron

Anexo "VIII"

No se presentaron variaciones entre las cifras originalmente reportadas de los estados financieros básicos anuales formulados al cierre del ejercicio 2016, entregados a la Comisión, y las correspondientes a las cifras dictaminadas.

Prieto, Ruiz de Velasco y Cía., S.C.

**C.P.C. Erwin Alejandro Ramírez Gasca
Socio**

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2017.
