

**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 los años que  
terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**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 los años  
que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020**

**Contenido**

---

**Anexos**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS:

Balances generales	"A"
Estados de resultados	"B"
Estados de flujos de efectivo	"C"
Estados de cambios en el capital contable	,1D'
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 de **Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el capital contable correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas; así como, las notas explicativas a 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 2021 y 2020; así como, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, 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" de nuestro informe. Somos independientes de la Institución de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis

4. Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, durante el ejercicio de 2020 la Institución tuvo una disminución en la emisión de primas, derivado principalmente por el cierre de oficinas gubernamentales y notariales; en vista de que parte de los procesos de investigación para realizar y concretar nuevas suscripciones la Institución recurre a dichas instancias, es por esta razón que al cierre de del ejercicio de 2021, las cifras de "primas de retención devengadas",

mostradas en los estados de resultados no fueron comparativas con las mostradas en el ejercicio anterior. Nuestra opinión no fue modificada en relación con esta cuestión.

#### **Cuestiones clave de la auditoría**

5. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

#### **Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento**

6. Como se menciona en la nota 18 a los estados financieros, a la fecha de la emisión de nuestro informe la Institución aún no ha realizado un análisis y evaluación de los posibles efectos que resultarán por la emergencia sanitaria derivada de la epidemia generada por el SARS-CoV2 (COVID-19). Por lo tanto, no nos fue proporcionada información ni conclusión alguna con relación a los efectos que pudieran resultar en los estados balance general y de resultados en los próximos 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros auditados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros**

7. 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.
8. 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 y utilizando la base contable de Empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Institución o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
9. 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**

10. 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.
11. 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 la 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 lo adecuado 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 la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de Empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, 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 requiere que llamemos 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 de auditoría 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.

12. 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.
13. Proporcionamos a los responsables del gobierno de la Institución una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

**Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.**

**CPC ALMA  
DELIA  
MUNOZ  
MENDOZA**

Firmado digitalmente por CPC  
ALMA DELIA MUNOZ MENDOZA  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=CPC ALMA DELIA  
MUNOZ MENDOZA, o=PRIETO  
RUIZ DE VELASCO Y CIA SC,  
ou=SOCIA,  
email=amendoza@prv-  
mex.com, c=MX  
Fecha: 2022.03.07 12:46:06  
-06'00'

**C.P.C. Alma Delia Muñoz Mendoza  
Socia**

**Ciudad de México, a 17 de febrero de 2022.**

Activo	2021		2020		Pasivo	2021		2020	
		\$		\$			\$		\$
Inversiones		\$ 169,093,842		\$ 136,606,833	Reservas Técnicas		\$ 221,821,883		\$ 119,511,049
Valores y Operaciones con Productos Derivados	\$	169,093,842	\$	136,606,833	De Riesgos en Curso	\$	210,342,006	\$	110,747,381
Valores		169,093,842		136,606,833	Seguros de Vida		-		3,136,158
Gubernamentales		169,093,842		136,606,833	Seguros de Accidentes y Enfermedades		-		-
Empresas Privadas, Tasa Conocida		-		-	Seguros de Daños		210,342,006		110,747,381
Empresas Privadas, Tasa Variable		-		-	Reafianzamiento Tomado		-		-
Extranjeros		-		-	Fianzas en Vigor		-		-
D dividendos por Cobrar sobre Títulos de Capital		-		-	Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir		11,479,877		8,763,669
(-) Deterioro de Valores		-		-	Por Pólizas Vencidas y Sinistros Ocurridos pendientes de Pago		4,247,497		3,136,158
Inversiones en Valores dados en Préstamo		-		-	Por Sinistros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste		5,406,837		5,018,176
Valores Restringidos		-		-	Asignados a los Sinistros		-		-
Operaciones con Productos Derivados		-		-	Por Fondos en Administración		-		-
Deudores por Reporto		-		-	Por Primas en Depósito		1,826,743		809,334
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		-		-
Inversiones para Obligaciones Laborales		-		-	Agentes y Ajustadores		-		-
Disponibilidad:		23,222,107		28,116,093	Fondos en Administración de Pérdidas		-		-
Caja y Bancos		23,222,107		28,116,093	Acreedores por Responsabilidades de Fianzas por Pasivos Constituidos		-		-
Deudores		1,501,832		1,059,989	Diversos		-		-
Por Primas		-		-	Reaseguradores y Reafianzadores		4,168,290		4,168,290
Deudor por Prima por Subsidio Daños		-		-	Instituciones de Seguros y Fianzas		-		1,836,344
Adeudos a cargo de Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal		-		-	Depósitos Retenidos		-		-
Previa al Personal		-		-	Otras Participaciones		-		-
Agentes y Ajustadores		-		-	Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento		-		-
Documentos por Cobrar		-		-	Operaciones con Productos Derivados, Valor Razonable (parte pasiva) al momento de la adquisición		-		-
Deudores por Responsabilidades de Fianzas por Reclamaciones Pagadas		-		-	Financiamientos Obtenidos:		-		-
Otros		1,501,832		1,059,989	Emisión de Deuda		-		-
(-) Estimación para Casillos		-		-	Por Obligaciones Subordinadas No Susceptibles de Convertirse en Acciones		-		-
Reaseguradores y Reafianzadores (Neto)		174,185,846		91,513,745	Otros Títulos de Crédito		-		-
Instituciones de Seguros y Fianzas		-		-	Contratos de Reaseguro Financiero		-		-
Depósitos Retenidos		174,507,642		91,677,831	Otros Pasivos		2,694,181		2,008,250
Importes Recuperables de Reaseguro		-		-	Provisiones para la Participación de los Trabajadores en la Utilidad		-		-
Otras Participaciones		-		-	Provisiones para el Pago de Impuestos		2,694,181		2,008,250
(-) Estimación preventiva de riesgos crediticios de Reaseguradores Extranjeros		311,696		164,086	Otras Obligaciones		-		-
Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento		-		-	Créditos Diferidos		-		-
(-) Estimación para Casillos		-		-	Suma del Pasivo		229,684,354		123,355,643
Inversiones Permanentes:		-		-	Capital		60,280,229		60,280,229
Subsidiarias		-		-	Capital Contribuido		60,280,229		60,280,229
Asociadas		-		-	Capital o Fondo Social Pagaado		60,280,229		60,280,229
Otras Inversiones Permanentes		-		-	Capital o Fondo Social		60,280,229		60,280,229
Otros Activos:		4,476,684		4,749,053	(-) Capital o Fondo No Suscrito		-		-
Mobiliario y Equipo (Neto)		-		-	(-) Capital o Fondo No Exhibido		-		-
Activos Adjudicados		-		-	(-) Acciones Propias Recomendadas		-		-
Diversos		4,476,684		4,649,053	Obligaciones Subordinadas de Conversión Obligatoria a Capital		-		-
Gastos Amortizables(Neto)		-		100,000	Capital Ganado		73,325,929		78,409,851
Activos Intangibles Amortizables (Neto)		-		-	Reservas		14,289,169		10,342,615
Activos Intangibles de larga duración (Neto)		-		-	Local		14,289,169		10,342,615
Suma del Activo	\$	362,290,511	\$	282,045,723	Para Adquisición de Acciones Propias		-		-
					Otras		-		-
					Superávit por Valuación		-		-
					Inversiones Permanentes		42,895,963		58,841,331
					Resultados de Ejercicios Anteriores		16,361,607		11,125,905
					Resultado del Ejercicio		-		-
					Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios		-		-
					Suma del Capital		133,606,169		138,690,080
					Suma del Pasivo y Capital	\$	362,290,511	\$	282,045,723

Orden

	2021	2020
Valores en Depósito	\$ 956,166	\$ 956,166
Fondos en Administración	-	-
Responsabilidades por Fianzas en Vigor	-	-
Garantías de Recuperación	-	-
Reclamaciones Recibidas Pendientes de Comprobación	-	-
Reclamaciones Contingentes	-	-
Reclamaciones Pagadas	-	-
Reclamaciones Canceladas	-	-
Recuperación de Reclamaciones Pagadas	10,619,547	18,883,699
Pérdida Fiscal por Amortizar	-	-
Reserva por Constituir para Obligaciones Laborales	119,068,720	65,518,188
Cuenta de Registro	-	-
Operaciones con Productos Derivados	-	-
Operaciones con Valores Otorgados en Préstamo	-	-
Garantías Recibidas por Derivados	-	-
Garantías Recibidas por Reporto	-	-

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.

Los presentes Balances Generales fueron aprobados en la sesión con fecha 17 de febrero de 2022, 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/en/mexico/esp/informacion-financiera/2021.html>. Las notas de revelación se pueden acceder directamente en el link <http://www.stewart.com/content/dam/stewart/Microsites/mexico/pdfs/2021/EstadosFinancierosDictaminados.pdf>.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se encuentran dictaminados por el C.P.C. Alma Delia Muñoz Mendoza, miembro de la sociedad denominada Prieto, Ruiz de Velasco, 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 Acl. Liliana Ganado Sandoz.

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/en/mexico/esp/informacion-financiera/2021.html>, o directamente en el link <http://www.stewart.com/content/dam/stewart/Microsites/mexico/pdfs/2021/EstadosFinancierosDictaminados.pdf>, a partir de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes al cierre del ejercicio de 2021.

Asimismo, el Reporte sobre la Solvencia y Condición Financiera, se ubicará para su consulta en Internet, en la página electrónica: <http://www.stewart.com/en/mexico/esp/informacion-financiera/2021.html>, a partir de los noventa días hábiles siguientes al cierre del ejercicio de 2021.

Lic. Eduardo David García  
Director General

C.P.A. Vishal Singh Sangha  
Auditor Interno

C.P. Benito 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)  
Estados de resultados por los ejercicios comprendidos del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo "B"

	2021	2020
<b>Primas</b>		
Emitidas	\$ 63,919,947	\$ 28,836,545
(-) Cedidas	(19,156,493)	(6,565,270)
<b>De Retención</b>	<b>44,763,454</b>	<b>22,271,275</b>
(-) Incremento Neto de la Reserva de Riesgos en Curso y de Fianzas en vigor	(16,400,618)	(4,953,510)
<b>Primas de Retención Devengadas</b>	<b>28,362,836</b>	<b>17,317,765</b>
(-) Costo Neto de Adquisición	-	5,107,834
Comisiones a Agentes	-	-
Compensaciones Adicionales a Agentes	-	-
Comisiones por Reaseguro y Reafianzamiento Tomado	-	-
(-) Comisiones por Reaseguro Cedido	-	-
Cobertura de Exceso de Pérdida	-	-
Otros	-	5,107,834
(-) Costo Neto de Siniestralidad, Reclamaciones y Otras Obligaciones Contractuales	(5,193,018)	(3,599,238)
Siniestralidad y Otras Obligaciones Contractuales	(5,193,018)	(3,599,238)
(-) Siniestralidad Recuperada del Reaseguro No Proporcional	-	-
Reclamaciones	-	-
<b>Utilidad Técnica</b>	<b>23,169,818</b>	<b>8,610,693</b>
(-) Incremento Neto de Otras Reservas Técnicas	-	-
Reserva para Riesgos Catastróficos	-	-
Reserva de Previsión	-	-
Reserva de Contingencia	-	-
Otras Reservas	-	-
<b>Resultado de Operaciones Análogas y Conexas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>23,169,818</b>	<b>8,610,693</b>
(-) Gastos de Operación Netos	9,707,430	9,427,208
Gastos Administrativos y Operativos	9,626,543	9,427,208
Remuneraciones y Prestaciones al Personal	80,887	-
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-
<b>(Pérdida) utilidad de la Operación</b>	<b>13,462,388</b>	<b>(816,515)</b>
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>2,899,419</b>	<b>13,795,420</b>
De Inversiones	5,454,148	5,035,573
Por Venta de Inversiones	-	-
Por Valuación de Inversiones	(7,127,450)	2,884,413
Por Recargo sobre Primas	-	-
Por Emisión de Instrumentos de Deuda	-	-
Por Reaseguro Financiero	-	-
Intereses por crédito	-	-
(-) Castigos preventivos por importes recuperables de reaseguro	(149,157)	5,249
(-) Castigos preventivos por riesgos crediticios	-	-
Otros	15,967	27,457
Resultado Cambiario	4,705,911	5,842,728
(-) Resultado por Posición Monetaria	-	-
<b>Participación en el Resultado de Inversiones Permanentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la Utilidad</b>	<b>16,361,807</b>	<b>12,978,905</b>
(-) Provisión para el pago del Impuestos a la Utilidad	-	1,853,000
<b>Utilidad antes de Operaciones Discontinuas</b>	<b>16,361,807</b>	<b>11,125,905</b>
<b>Operaciones Discontinuas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>\$ 16,361,807</b>	<b>\$ 11,125,905</b>

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 por los periodos arriba mencionados, 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 Resultados fueron aprobados en la sesión con fecha 17 de febrero de 2022, por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Requerimiento Estatutario	Cobertura de requerimientos estatutarios			Sobrante (Faltante)		
	Índice de Cobertura			Índice de Cobertura		
	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior (1)	Ejercicio Anterior (2)	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior (1)	Ejercicio Anterior (2)
Reservas Técnicas 1	84,310,463.86	70,098,702.39	93,464,806.38	1.43	1.59	1.93
Capital mínimo de garantía 2	53,657,803.50	39,327,242.57	56,745,549.54	2.32	2.28	2.55
Capital mínimo pagado 3	87,263,752.86	102,033,098.98	90,106,678.32	3.68	4.02	3.78

1 Inversiones que respaldan las reservas técnicas / reservas técnicas

2 Inversiones que respaldan el capital mínimo de garantía más el excedente de inversiones que respaldan las reservas técnicas / requerimiento de capital mínimo de garantía

3 Los recursos de capital de la institución computables de acuerdo a la regulación / Requerimiento de capital mínimo pagado por cada operación y/o ramo para los que este autorizado la institución.

NOTA: Los datos presentados en este cuadro pueden diferir con los datos a conocer por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas de manera posterior a la revisión que esta comisión realiza con los mismos.

La calificación de largo plazo que determina A.M. Best para Stewart es A-, con fecha 12 de agosto de 2021

Lic. Eduardo David García  
Director General

C.P.A. Vishal Singh Sangha  
Auditor Interno

C.P. Benito 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)  
Estados de flujos de efectivo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en pesos)

Anexo "C"

	2021	2020
<b>Resultado neto</b>	<b>\$ 16,361,807</b>	<b>\$ 11,125,905</b>
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	1,763,778	(2,544,617)
Estimación por Castigo o difícil cobro	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	16,913,393	5,153,795
Provisiones	697,047	835,859
Impuesto a la utilidad causado y diferido	172,379	1,853,000
Operaciones discontinuas	-	-
	<b>35,908,404</b>	<b>16,423,942</b>
<b>Actividades de operación:</b>		
Cambio en cuentas de margen	-	-
Cambio en inversiones en valores	(28,018,438)	(21,791,831)
Cambio en deudores por reporto	-	-
Cambio en préstamos de valores (activo)	-	-
Cambio en derivados (activo)	-	-
Cambio en primas por cobrar	-	-
Cambio en deudores	(242,688)	471,590
Cambio en reaseguradores y reafianzadores	(79,285,459)	(6,557,322)
Cambio en bienes adjudicados	-	-
Cambio en otros activos operativos	-	-
Cambio en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	84,852,760	7,732,512
Cambio en derivados (pasivo)	-	-
Cambio en primas en depósito	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	-	(5,625)
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(22,693,825)</b>	<b>(20,150,676)</b>
<b>Actividades de Inversión:</b>		
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	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>		
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	(21,445,729)	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
Superávit por valuación	-	-
Otros	100,000	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(21,345,729)</b>	<b>-</b>
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	<b>(8,131,150)</b>	<b>(3,726,734)</b>
<b>Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio</b>	<b>3,237,164</b>	<b>4,619,729</b>
<b>Efectos por cambios en el valor del efectivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período</b>	<b>28,116,093</b>	<b>27,223,098</b>
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 23,222,107</b>	<b>\$ 28,116,093</b>

Los conceptos que aparecen en los presentes estados se muestran de manera enunciativa más no limitativa.

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 reflejadas todas las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron en la Institución por los períodos arriba mencionados, 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 en la sesión con fecha 17 de febrero de 2022, por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Eduardo David García  
Director General

C.P.A. Vishal Singh Sangha  
Auditor Interno

C.P. Benito Medina Varela  
Contador General

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

Concepto	Capital Contribuido			Capital Ganado			Superávit o Déficit por Valuación	Total del Capital Contable
	Capital o Fondo Social Pagado	Obligaciones Subordinadas de Conversión	Reservas de Capital	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Inversiones Permanentes		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 10,156,602	\$ 27,137,672	\$ 29,989,672	\$ -	\$ -	\$ 127,564,175
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Utilidades	-	-	-	(186,013)	-	-	-	-
Constitución de Reservas	-	-	186,013	-	-	-	-	-
Pago de Dividendos	-	-	-	29,989,672	(29,989,672)	-	-	-
Traspaso de Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	-	29,803,659	(29,989,672)	-	-	-
Otros	-	-	186,013	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	186,013	29,803,659	(29,989,672)	-	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Integral	-	-	-	-	11,125,905	-	-	11,125,905
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	11,125,905	-	-	11,125,905
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 10,342,615	\$ 56,941,331	\$ 11,125,905	\$ -	\$ -	\$ 138,690,080
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de Reservas	-	-	-	(21,445,729)	-	-	-	-
Pago de Dividendos	-	-	-	11,125,905	(11,125,905)	-	-	-
Traspaso de Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	(10,319,824)	(11,125,905)	-	-	(21,445,729)
<b>Total</b>	-	-	-	(10,319,824)	(11,125,905)	-	-	(21,445,729)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Integral	-	-	-	-	16,361,807	-	-	16,361,807
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	3,925,544	(3,925,544)	-	-	-	-
Otros	-	-	3,925,544	(3,925,544)	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	3,925,544	(3,925,544)	-	-	-	16,361,807
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 14,268,159	\$ 42,695,963	\$ 16,361,807	\$ -	\$ -	\$ 133,606,158

Los presentes Estados de Cambios 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 derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución por los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Estados de Cambios en el Capital Contable fueron aprobados en la sesión con fecha 17 de febrero de 2022, por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Lic. Eduardo David García  
Director General

C.P.A. Vishal Singh Sangha  
Auditor Interno

C.P. Benito Medina Varela  
Contador General

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

## **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.

Durante el ejercicio 2020, la Institución no tenía empleados, por lo que llevaba a cabo sus operaciones por medio de la prestación de servicios de un tercero independiente. Con fecha 16 de diciembre de 2021, la Institución contrató 4 empleados; por lo que, a partir de ese momento adquiere obligaciones de carácter laboral.

Durante el ejercicio 2020 la Institución tuvo una disminución en la emisión de primas derivado principalmente por el cierre de oficinas gubernamentales y notariales; en vista de que parte de los procesos de investigación para realizar y concretar nuevas suscripciones la Institución recurre a dichas instancias, es por esta razón que al cierre del ejercicio de 2021, que las cifras de "primas de retención devengadas" mostradas en los estados de resultados no fueron comparativas con las mostradas en el ejercicio anterior.

## **2. Bases de formulación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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, A.C. (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 las normas particulares contenidas en la NIF que se emita, o bien, respecto a su no aplicabilidad.

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 2021 y 2020.

- 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 2021 y 2020 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).

En su objetivo de lograr una mayor convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, el CINIF, promulgo nuevas NIF y mejoras a las NIF que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2019 para todos los emisores de información financiera en general; no obstante, de acuerdo a lo publicado por la Comisión en la "Circular Modificatoria 8/20 de la Única de Seguros y Fianzas", se postergó la aplicación de algunas NIF para las Instituciones de Seguros y Fianzas para que entren en vigor a partir del 1° de enero de 2022 (Ver nota 19).

### 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 CUSF, respectivamente; las cuales, entraron en vigor el 4 de abril de 2015.

Los principales objetivos que se persiguen con estas 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 valorar 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 sólo 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.

#### 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.

Las principales políticas contables de la Institución seguidas en la preparación de estos estados financieros y que han sido consistentes en los años 2021 y 2020, a menos que se especifique lo contrario, 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), por lo tanto, a partir del 1º de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera. Consecuentemente, las cifras al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y de 2020 asciende a 13.87% y 11.19%, respectivamente.

#### **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 deberá 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 2021 y 2020, la Institución ha efectuado las inversiones requeridas para cubrir dichas reservas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto. Al 25 de febrero de 2022, fecha del informe final 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) 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.

**g) 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 25 de febrero de 2022, 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 2021. 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 2021, 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 2021, fue planeada y orientada a cubrir los siguientes aspectos:

- Validación de la integridad y calidad de la Información sujeta de auditoría
- Validación del cálculo de las reservas técnicas
- Validación de los importes recuperables de reaseguro
- Verificación de la correcta determinación del cálculo del requerimiento de capital de solvencia
- Correspondencia en el registro contable de las reservas
- Reaseguro
- Suficiencia de Reservas
- Avances logrados de irregularidades detectadas en auditorías anteriores
- Control Interno

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

### **Validación de la Información**

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 Ocurredos y No Reportados (SONR) y Gastos de Ajuste Asignados al Siniestro (GAAS)**

- Validación de la información proporcionada en los archivos de siniestros ocurridos por concepto de estimación inicial, ajustes, salvamentos, recuperaciones, deducible 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 lo cual se constató que esta, considerada con la contenida en los expedientes respectivos.

### **Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir por Siniestros Ocurredos**

- Análisis sobre los siniestros pendientes según sus registros contables y el archivo de pagos proporcionado para efectos de Auditoría para cada uno de los ramos de la 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:
  - Siniestros reservados que a la fecha de valuación se encuentran totalmente pagados y/o;
  - Siniestros pendientes de pago que aún no han sido reservados a la fecha de valuación.

### **Validación de cálculo de las reservas**

Mediante esta revisión 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 para la constitución, incremento y valuación de las reservas técnicas.

### **Reserva de Riesgos en Curso (RRC)**

- La reserva se constituye a nivel de cada póliza de conformidad con la Nota Técnica autorizada por la C.N.S.F., como el mejor estimado de reservas (BELRRC) determinado a partir del valor esperado de flujos futuros por concepto de ingresos y egresos en términos brutos, que son necesarios para hacer frente a las obligaciones de sus contratos de seguro para un período de vigencia convencional de diez años y considerando el valor del dinero en el tiempo aplicando las curvas de tasas de interés libres de riesgo de mercado para cada tipo de moneda o unidad monetaria. A dicho resultado se le adiciona la porción de gastos de administración no devengados en el año y el margen de riesgo correspondientes.
- 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, los importes recuperables asociados a dichos contratos fueron constituidos, en términos de la definición de transferencia cierta de riesgo establecida en la regulación vigente y aplicando el factor de calidad crediticia del reaseguro obtenido a partir de la probabilidad de incumplimiento del reasegurador (es) asignada de acuerdo con la calificación crediticia que se encuentre vigente a la fecha de valuación y sea otorgada por una de las agencias calificadoras autorizadas por la CNSF.

### **Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir por Siniestros Ocurridos y No Reportados (SONR) y Gastos de Ajuste Asignados al Siniestro**

- Para siniestros que habiendo ya ocurrido a la fecha de valuación y aún no han sido reportados o no han sido completamente reportados, la reserva se constituye de conformidad con la Nota Técnica autorizada por la C.N.S.F., con base en el índice BELSONR y parámetros de mercado, considerando un periodo de devengamiento uniforme 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, los importes recuperables asociados a dichos contratos fueron constituidos, en términos de la definición de transferencia cierta de riesgo establecida en la regulación vigente y aplicando el factor de calidad crediticia del reaseguro obtenido a partir de la probabilidad de incumplimiento del reasegurador (es) asignada de acuerdo con la calificación crediticia que se encuentre vigente a la fecha de valuación y sea otorgada por una de las agencias calificadoras autorizadas por la CNSF.

### **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, gastos de investigación, cancelación y ajustes, verificándose que no existan obligaciones pagadas que aún se encuentren reservadas.

#### **h) 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.

#### **i) Costo neto de adquisición**

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

#### **j) 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.

#### **k) Beneficios a los empleados**

Se determinan en proporción a los servicios prestados en el periodo contable. De acuerdo con los sueldos actuales, se reconoce el pasivo correspondiente conforme se devenga.

**l) Beneficios a los empleados por terminación, al retiro y otras**

Los pagos por indemnización al personal y las primas de antigüedad afectan los resultados integrales del ejercicio en que se efectúan. Al 31 de diciembre de 2021, no se ha calculado ni registrado una provisión para beneficios a los empleados, con las consideraciones especificadas en la NIF D-3 "Beneficios a los empleados", derivado de que la Administración de la Institución considera que, por la antigüedad y número de empleados, este pasivo no es significativo.

**m) 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.

El impuesto causado y diferido es reconocido como un gasto en los resultados integrales del periodo.

**n) 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.

**o) Operaciones en moneda extranjera**

Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se expresan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago; así como, las derivadas de la conversión de los saldos denominados en moneda extranjera a la fecha de los estados financieros, se aplican a los resultados.

En la nota 5 se muestra la posición en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.



**p) Utilidad del ejercicio**

Se integra por la utilidad del ejercicio, los efectos por conversión, los efectos por valuación de los instrumentos financieros disponibles para su venta y por aquellas partidas que por disposición específica sean requeridas reflejar en el capital contable y que no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

**5. Posición en moneda extranjera**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Institución tenía los siguientes activos y pasivos en dólares americanos:

	<b>Dólares americanos</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activos monetarios	<b>16,265,372</b>	12,283,584
Pasivos monetarios	<b>(10,746,236)</b>	(6,108,804)
<b>Posición monetaria activa, neta</b>	<b>5,519,136</b>	<b>6,174,780</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el tipo de cambio vigente, en pesos mexicanos, fue de \$20.5672 y \$19.9087, por dólar americano, respectivamente. Al 17 de febrero de 2022, fecha de emisión y aprobación de estos estados financieros dictaminados, el tipo de cambio vigente, en pesos mexicanos es de \$20.3159 por dólar americano.

**6. Inversiones en valores**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones en valores se integran de la siguiente manera:

	<b>2021</b>		
	<b>Importe</b>	<b>Incremento por valuación de valores</b>	<b>Saldo</b>
<b>Títulos de deuda:</b>			
Inversiones en valores gubernamentales: para financiar la operación	\$ 158,032,606	\$ 1,061,338	\$ 159,093,942
Deudores por reporte	-	-	-
<b>Total</b>	<b>\$ 158,032,606</b>	<b>\$ 1,061,338</b>	<b>\$ 159,093,942</b>

	2020		
	Importe	Decremento por valuación de valores	Saldo
Títulos de deuda: Inversiones en valores gubernamentales: para financiar la operación	\$ 133,861,520	\$ 2,745,313	\$ 136,606,833
Deudores por reporte	-	-	-
<b>Total</b>	<b>\$ 133,861,520</b>	<b>\$ 2,745,313</b>	<b>\$ 136,606,833</b>

## 7. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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:

	2021	2020
Caja	\$ 2,000	\$ 2,000
Bancos	23,220,107	28,114,093
<b>Total</b>	<b>\$ 23,222,107</b>	<b>\$ 28,116,093</b>

## 8. Gastos amortizables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el software utilizado para la emisión de primas y su amortización se describen a continuación:

	2021	2020
Gastos del software "Steps"	\$ 9,597,875	\$ 9,597,875
Gastos del software "Minds"	100,000	100,000
Menos – Amortización acumulada	9,697,875	9,597,875
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 100,000</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no hubo afectación a resultados por concepto de amortización del ejercicio.

## 9. Análisis de las reservas técnicas

A continuación, se presenta el análisis de movimientos de las reservas técnicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

<b>Reservas Técnicas</b>	<b>Saldos al 1° de enero 2021</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre 2021</b>
Seguro de Daños	\$ 122,103,397	\$ 15,772,361	\$ 104,010,970	\$ 210,342,006
<b>De Riesgos en Curso</b>	<b>122,103,397</b>	<b>15,772,361</b>	<b>104,010,970</b>	<b>210,342,006</b>
Por pólizas Vencidas y Siniestros Ocurridos pendientes de Pago	4,450,479	756,358	553,376	4,247,497
Por Siniestros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste	5,559,605	318,027	165,059	5,406,637
Por Primas en Depósito	1,649,977	15,874,073	16,049,839	1,825,743
<b>De Obligaciones Contractuales</b>	<b>11,660,061</b>	<b>16,948,458</b>	<b>16,768,274</b>	<b>11,479,877</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 133,763,458</b>	<b>\$ 32,720,819</b>	<b>\$ 120,779,244</b>	<b>\$ 221,821,883</b>

<b>Reservas Técnicas</b>	<b>Saldos al 1° de enero 2020</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre 2020</b>
Seguro de Daños	\$ 103,567,733	\$ 41,513,470	\$ 48,693,118	\$ 110,747,381
<b>De Riesgos en Curso</b>	<b>103,567,733</b>	<b>41,513,470</b>	<b>48,693,118</b>	<b>110,747,381</b>
Por pólizas Vencidas y Siniestros Ocurridos pendientes de Pago	2,877,300	4,611,102	4,869,960	3,136,158
Por Siniestros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste	3,971,904	2,678,396	3,724,668	5,018,176
Por Primas en Depósito	1,976,534	34,102,646	32,735,446	609,334
<b>De Obligaciones Contractuales</b>	<b>8,825,738</b>	<b>41,392,144</b>	<b>41,330,074</b>	<b>8,763,668</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 112,393,471</b>	<b>\$ 82,905,614</b>	<b>\$ 90,023,192</b>	<b>\$ 119,511,049</b>

Las Reservas por Reaseguro al 31 de diciembre de 2021, se integran de la siguiente manera:

<b>Reservas Técnicas</b>	<b>Saldos al 1° de enero 2021</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>	<b>Saldos al 31 de diciembre 2021</b>
Seguro de Daños	\$ 90,088,571	\$ 89,567,960	\$ 8,139,663	\$ 171,516,868
<b>De Riesgos en Curso</b>	<b>90,088,571</b>	<b>89,567,960</b>	<b>8,139,663</b>	<b>171,516,868</b>
Por pólizas Vencidas y Siniestros Ocurridos pendientes de Pago	-	-	-	-

Reservas Técnicas	Saldos al 1° de enero 2021		Saldos al 31 de diciembre 2021	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Por Siniestros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste	3,101,030	761	422,713	2,679,078
<b>De Obligaciones Contractuales</b>	<b>3,101,030</b>	<b>761</b>	<b>422,713</b>	<b>2,679,078</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 93,189,601</b>	<b>\$ 89,568,721</b>	<b>\$ 8,562,376</b>	<b>\$ 174,195,946</b>

Las Reservas por Reaseguro al 31 de diciembre de 2020, se integran de la siguiente manera:

Reservas Técnicas	Saldos al 1° de enero 2020		Saldos al 31 de diciembre 2020	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Seguro de Daños	\$ 86,647,135	\$ 35,123,980	\$ 32,960,955	\$ 88,810,160
De Riesgos en Curso	86,647,135	35,123,980	32,960,955	88,810,160
Por pólizas Vencidas y Siniestros Ocurridos pendientes de Pago	-	-	-	-
Por Siniestros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste	1,951,446	1,583,404	831,265	2,703,585
De Obligaciones Contractuales	1,951,446	1,583,404	831,265	2,703,585
<b>Total</b>	<b>\$ 88,598,581</b>	<b>\$ 36,707,384</b>	<b>\$ 33,792,220</b>	<b>\$ 91,513,745</b>

#### 10. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos y operaciones más importantes con partes relacionadas los siguientes:

Institución	2021			
	Deudor	Acreeedor	Pagos anticipados	Gastos y/o compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ -	\$ 4,168,290	\$ -	\$ 19,156,493
Institución	2020			
	Deudor	Acreeedor	Pagos anticipados	Gastos y/o compras
Stewart Title Guaranty Company	\$ -	\$ 1,836,344	\$ -	\$ 6,565,270

## 11. Beneficios a los empleados

### a) Por primas de antigüedad

De acuerdo con lo establecido por la Ley Federal del Trabajo (LFT), los empleados y trabajadores de planta tienen derecho a una prima de antigüedad equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (el salario diario computable no debe exceder del doble del salario mínimo vigente) siempre que hayan cumplido quince años de servicio por lo menos, cuando se retiren voluntariamente, no siendo necesario este requisito en caso de muerte, invalidez, separación injustificada o despido. La Institución no ha registrado este pasivo por no ser considerado de importancia por la antigüedad y número de empleados.

### b) Por indemnizaciones al personal

La Institución tiene a su cargo diversas obligaciones por concepto de indemnizaciones a favor de los empleados y trabajadores, en caso de separación por causa injustificada y otras causas, bajo ciertas condiciones en los términos de la LFT. No se ha determinado el pasivo máximo por este concepto, debido a que no es de importancia por la antigüedad y número de empleados.

## 12. Contingencias y compromisos

- a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se pudiera tener una contingencia por diferencias en contribuciones que pretendieran cobrar las autoridades fiscales como resultado de las eventuales revisiones a la Institución, si los criterios de interpretación de las disposiciones legales aplicadas por ésta difieren de los de dichas autoridades.
- b) Por las operaciones con partes relacionadas residentes en México y en el extranjero, podrían surgir diferencias de impuestos si la autoridad fiscal, al revisar dichas operaciones, considera que los precios y montos utilizados por la Institución no son equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

La Institución cuenta con la documentación comprobatoria, conforme a lo establecido en la LISR, además de tener la elaboración de estudio de precio de transferencias; que indica que las operaciones están a precios de mercado.

## 13. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social pagado de la Institución está representado por 51,645,255 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 30,987,152, 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 esta sea igual que el 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 1° de diciembre de 2021, los accionistas de la Institución aprobaron un decreto de dividendos por \$21,445,729, para el ejercicio 2021.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2021, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento en la reserva legal por \$3,925,544, para el ejercicio 2021.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento en la reserva legal por \$186,013, para el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo por reserva legal es de \$14,268,159 y \$10,342,615 respectivamente.

#### **c) Integración del capital social pagado y resultados acumulados**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados, se forman como se muestran a continuación:

Concepto	2021		
	Valor nominal	Actualización	Total
Capital social pagado	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 60,280,229
Reserva legal	10,342,615	3,925,544	14,268,159
Resultados de ejercicios anteriores	56,941,331	(14,245,368)	42,695,963
Utilidad neta del ejercicio	16,361,807	-	16,361,807
<b>Total</b>	<b>\$ 143,925,992</b>	<b>\$ (10,319,824)</b>	<b>\$ 133,606,158</b>

  

Concepto	2020		
	Valor nominal	Actualización	Total
Capital social pagado	\$ 51,645,256	\$ 8,634,973	\$ 60,280,229
Reserva legal	10,329,051	13,564	10,342,615
Resultados de ejercicios anteriores	65,589,868	(8,648,537)	56,941,331
Utilidad neta del ejercicio	11,125,905	-	11,125,905
<b>Total</b>	<b>\$ 138,690,080</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 138,690,080</b>

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 2021 y 2020, el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$36,342,476 y \$33,772,634, respectivamente, 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 2021 y 2020, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA), asciende a \$103,200,439 y \$96,089,949, respectivamente. 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 2021 y 2020, la Institución presenta un sobrante en su capital de solvencia por \$53,657,804 y \$39,227,243, respectivamente. A continuación, se integra el capital de solvencia:

<b>Concepto</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Requerimiento de capital de solvencia	\$ 40,654,650	\$ 30,713,460
Menos – Fondos propios admisibles	94,312,454	70,040,703
Capital de Solvencia	<u>\$ 53,657,804</u>	<u>\$ 39,327,243</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 25 de junio de 2022, se presentó el informe emitido por experto, mostrando los resultados de las pruebas de solvencia dinámica. Dicho informe precisa que:

"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 2021, en apego a las disposiciones contenidas en la Circular Única de Seguros y Fianzas Capítulo 7.2, al Anexo 7.2.5 emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y al Estándar de Práctica Actuarial correspondiente, emitido por el Colegio Nacional de Actuarios, A.C. Asimismo, he analizado las proyecciones de la condición financiera futura de dicha institución por un período de cinco años, bajo una serie de escenarios cuya descripción y efectos sobre la condición financiera de la institución se incluyen dentro del informe, tomando en consideración el plan de negocios de la aseguradora y la situación financiera observada en los últimos tres ejercicios 2020, 2019 y 2018.

El análisis incorpora supuestos relacionados con el plan de negocios de la aseguradora, tales como, crecimiento de primas, reservas, inversiones, tasa de interés, pago de siniestros, 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 dentro del informe correspondiente.

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 dichos escenarios los fondos propios admisibles son suficientes para cubrir el Requerimiento de Capital de Solvencia de los próximos cinco ejercicios.

Es por ello que, en mi opinión, la condición financiera futura de la institución es satisfactoria bajo los supuestos e hipótesis sobre los factores de riesgos que se utilizaron en la prueba de solvencia dinámica que se practicó.

Adicional a lo anterior, es importante destacar que el escenario estatutario más desfavorable, donde se presenta el menor margen de solvencia corresponde al escenario de riesgo de contraparte por insolvencia del reasegurador, en virtud de que prácticamente todos los negocios se suscriben con el mismo reasegurador. Por esta razón, en este escenario se observa el menor margen de solvencia observado en la prueba por un monto de 22.4 millones de pesos para el año 2021.

Finalmente, es importante destacar que, en mi opinión, los escenarios estatutarios son escenarios de estrés que 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."

#### 14. Impuestos a la utilidad

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

La tasa corporativa del ISR para personas morales para los años 2021 y 2020 y subsecuentes es del 30%.

- b) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Institución obtuvo utilidad fiscal por \$9,768,281 y \$22,433,025, a la que le aplicó pérdidas fiscales por las mismas cantidades. La utilidad fiscal 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.
- c) Los impuestos a la utilidad del ejercicio se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>ISR diferido</b>	\$ <u>                    </u>	- \$ <u>1,853,000</u>

- d) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los conceptos que integran el saldo de ISR diferido son los siguientes:

<u>Conceptos</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Exceso de valor contable sobre valor fiscal de activos y pasivos, neto	\$ (8,885,286)	\$ (6,167,699)
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>(10,924,578)</u>	<u>(19,555,633)</u>
Base para ISR diferido	(19,809,864)	(25,723,332)
Tasa de ISR	<u>30%</u>	<u>30%</u>
ISR diferido	(5,942,959)	(7,717,000)
Estimación de valuación para activo por impuestos diferidos no recuperable (1)	<u>1,466,275</u>	<u>3,240,316</u>
Impuesto diferido activo	\$ <u>(4,476,684)</u>	\$ <u>(4,476,684)</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Administración de la Institución determinó un impuesto diferido activo por (\$5,942,959) y (\$7,717,000), respectivamente, lo que habría originado un beneficio en los resultados por \$1,466,275 y \$1,387,316, respectivamente; sin embargo, de manera conservadora la Administración de la Institución, decidió crear una estimación por valuación de las pérdidas fiscales por las mismas cantidades, ya que

considera poco probable que dicho monto será recuperable en el futuro; derivado de lo anterior, la estimación por valuación de pérdidas fiscales al 31 de diciembre de 2021 fue de \$1,466,275, mientras que para 2020 fue de \$3,240,316.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021, las pérdidas fiscales por amortizar actualizadas son por \$10,924,578, se integran como sigue:

Año en que se generó la pérdida fiscal	Importe	Plazo máximo para su amortización
2011	\$ 308,031	2021
2012	9,917,665	2022
2020	698,882	2030
	<u>\$ 10,924,578</u>	

### 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 disposición 3.2.6 de la CUSF, sobre el informe de avances sobre la elaboración de la Autoevaluación de Riesgos y Solvencia Institucional (ARSI), considerando el periodo comprendido de julio 2020 a junio 2021, cubriendo como mínimo 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 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, dando cumplimiento a las disposiciones del Anexo 7.2.5 de la CUSF. (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 AR-Actuarios, S. de R.L. de C.V., 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.

El asesor independiente realizó la ARSI, emitiendo su informe en el mes de junio de 2021 relativo al periodo comprendido de julio 2020 a junio 2021, 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.

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.A. Olesya Berezovsky, 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 12 de agosto de 2021, "A.M. Best Company, Inc." afirmó la calificación de fortaleza financiera de seguros "A-", en escala nacional a "Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.", la perspectiva de la calificación es "Estable".

Con fecha 23 de septiembre de 2020, "A.M. Best Company, Inc." afirmó la calificación de fortaleza financiera de seguros "A-", en escala nacional a "Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.", la perspectiva de la calificación es "Estable".

#### **18. Hechos posteriores**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Institución no ha llevado a cabo un análisis y evaluación de los posibles efectos de hechos que resultaran por la emergencia sanitaria derivada de la epidemia generada por el SARS-CoV2 (COVID-19). Por lo tanto, la

Institución no cuenta con información para hacer revelaciones al respecto; así como, conclusiones con relación a los efectos que pudieran resultar en los estados de situación financiera y de resultado integral en los próximos 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros; sin embargo, la Administración considera que está en condición de emitir los presentes estados financieros sobre la base de una Empresa en funcionamiento.

## 19. Nuevos pronunciamientos contables

Para continuar con el objetivo de avanzar hacia una mayor convergencia con las Normas Internacionales de Información Financiera, el CINIF promulgó nuevas NIF que entran en vigor a partir del 1° de enero de 2021; no obstante; mediante Circular Modificatoria 8/20 de la Única de Seguros y Fianzas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de octubre de 2020, se postergó la aplicación de dichas NIF para las Instituciones de Seguros y Fianzas para que entren en vigor a partir del 1° de enero de 2022, las cuales se mencionan a continuación:

Nuevas NIF vigentes a partir de 2022:

- NIF C-15 "Deterioro en el valor de activos de larga duración".
- NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes".
- NIF D-2 "Costos por contratos con clientes".

Mejoras a las NIF que generan cambios contables:

- NIF B-1 "Cambios contables y corrección de errores".
- NIF B-7 "Adquisiciones de negocios".
- NIF B-10 "Efectos de inflación".
- NIF B-15 "Conversión de monedas extranjeras".
- NIF B-17 "Determinación del valor razonable".
- NIF C-6 "Propiedades planta y equipo".
- NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar".
- NIF C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés".
- NIF D-3 "Beneficios a los empleados".
- NIF D-5 "Arrendamientos".

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables:

- NIF B-1 "Cambios contables y corrección de errores".
- NIF B-3 "Estado de resultado integral".
- NIF B-6 "Estado de situación financiera".
- NIF B-10 "Efectos de inflación".
- NIF B-15 "Conversión de monedas extranjeras".
- NIF C-3 "Cuentas por cobrar".
- NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar".

## **20. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros y sus notas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron autorizados para su emisión por el Director General, el Contador General y el Auditor Interno de la Institución el día 17 de febrero de 2022, los cuales serán 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. Benito Medina Varela**  
Contador General

**C.P.A. Vishal Singh Sangha**  
Auditor interno

**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 2021 no existieron irregularidades observadas a la Institución, que de no haberse corregido hubieran causado salvedades al dictamen.

**Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.**

**CPC ALMA  
DELIA  
MUNOZ  
MENDOZA**

Firmado digitalmente por CPC  
ALMA DELIA MUNOZ MENDOZA  
Nombre de reconocimiento  
(DN): cn=CPC ALMA DELIA  
MUNOZ MENDOZA, o=PRIETO  
RUIZ DE VELASCO Y CIA SC,  
ou=SOCIA,  
email=amendoza@prv-mex.com,  
c=MX  
Fecha: 2022.03.07 12:46:49  
-06'00'

**C.P.C. Alma Delia Muñoz Mendoza  
Socia**

**Ciudad de México, a 17 de febrero de 2022.**

## 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 2021, entregados a la Comisión, y las correspondientes a las cifras dictaminadas.

**Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.**

**CPC ALMA**

**DELIA MUNOZ**

**MENDOZA**

**C.P.C. Alma Delia Muñoz Mendoza**

**Socia**

Firmado digitalmente por CPC ALMA  
DELIA MUNOZ MENDOZA  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=CPC ALMA DELIA MUNOZ MENDOZA,  
o=PRIETO RUIZ DE VELASCO Y CIA SC,  
ou=SOCIA, email=amendoza@prv-  
mex.com, c=MX  
Fecha: 2022.03.07 12:47:25 -06'00'

**Ciudad de México, a 17 de febrero de 2022.**