

PRV

Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.



**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 2024 y 2023**

Oficinas Corporativas: Av. Ejército Nacional 343 Ciudad de México C.P. 11520

Tel. (+52) 55 5254 0355 • info@prv-mex.com • www.prv-mex.com

Oficinas Regionales: Nuevo León, Estado de México, Jalisco, Tamaulipas, Quintana Roo, Veracruz, San Luis Potosí, Zacatecas

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 2024 y 2023**

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	“D”
Notas a los estados financieros	“E”

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023; 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 en México, a nuestra auditoría de los estados financieros, 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.

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

4. 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.
5. 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.
6. 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

7. 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.
8. 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.
9. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de **Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.**, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de la aplicación de los procedimientos y los hallazgos significativos de la auditoría al 31 de diciembre de 2024; así como, cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- 10.** Proporcionamos a los responsables del gobierno de **Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.**, 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 al 31 de diciembre de 2024.

Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.

**C.P.C. María Eugenia Sánchez Rangel
Socia**

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2025

Activo	2024		2023		Pasivo	2024		2023	
		\$		\$			\$		\$
Inversiones		\$ 165,329,376		\$ 131,521,803	Reservas Técnicas		\$ 200,442,151		\$ 172,372,850
Valores y Operaciones con Productos Derivados	\$	165,329,376	\$	131,521,803	De Riesgos en Curso	\$	186,185,938	\$	161,987,775
Valores		165,329,376		131,521,803	Seguros de Vida		-		-
Gubernamentales		-		-	Seguros de Accidentes y Enfermedades		-		-
Empresas Privadas, Tasa Conocida		-		-	Seguros de Daños		186,185,938		161,987,775
Empresas Privadas, Tasa Variable		-		-	Reafianzamiento Tomado		-		-
Estrangeros		-		-	Fianzas en Valor		-		-
Divendidos por Cobrar sobre Títulos de Capital		-		-	Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir		14,256,213		10,384,875
(-) Deterioro de Valores		-		-	Por Pólizas Vencidas y Siniestros Ocurridos pendientes de Pago		4,864,743		3,021,178
Inversiones en Valores dados en Préstamo		-		-	Por Siniestros Ocurridos y No Reportados y Gastos de Ajuste		7,299,898		5,442,931
Valores Restringidos		-		-	Asignados a los Siniestros		-		-
Operaciones con Productos Derivados		-		-	Por Fondos en Administración		-		-
Deudores por Reporto		-		-	Por Primas en Depósito		2,281,682		1,320,886
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		619,056		445,176
Inmuebles (Neto)		-		-	Acreedores		-		-
Inversiones para Obligaciones Laborales		492,503		443,814	Agencias y Ajustadores		-		-
Efectivo y equivalentes de efectivo		13,996,782		20,871,330	Fondos en Administración de Pérdidas		-		-
Caja y Bancos		13,996,782		20,871,330	Acreedores por Responsabilidades de Fianzas por Pasivos Constituidos		-		-
Deudores		1,976,738		1,407,597	Diversos		-		-
Por Primas		-		-	Reaseguradores y Reafianzadores		287,216		287,216
Deudor por Prima por Subsidio Daños		-		-	Instituciones de Seguros y Fianzas		-		-
Adeudado a cargo de Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal		-		-	Depósitos Retenidos		-		-
Prestamos al Personal		-		-	Otras Participaciones		-		-
Agentes y Ajustadores		-		-	Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento		-		-
Documentos por Cobrar		-		-	Operaciones con Productos Derivados, Valor Razonable (parte oasiva) al momento de la adquisición		-		-
Deudores por Responsabilidades de Fianzas por Reclamaciones Pagadas		-		-	Financiamientos Otorgados:		-		-
Otros		1,976,738		1,407,597	Emisión de Deuda		-		-
(-) Estimación para Castigos		-		-	Por Obligaciones Subordinadas No Susceptibles de Convertirse en Acciones		-		-
Reaseguradores y Reafianzadores (Neto)		154,727,433		137,418,901	Otros Títulos de Crédito		-		-
Instituciones de Seguros y Fianzas		-		-	Contratos de Reaseguro Financiero		-		-
Depósitos Retenidos		155,004,446		137,664,752	Otros Pasivos		3,019,319		10,866,031
Otras Participaciones		-		-	Provisiones para la Participación de los Trabajadores en la Utilidad		112,020		462,229
(-) Estimación preventiva de riesgos crediticios de Reaseguradores		-		-	Provisiones para el Pago de Impuestos		1,096,897		8,702,287
Estrangeros		277,013		245,851	Otras Obligaciones		1,810,402		1,701,515
Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento		-		-	Créditos Otorgados		-		-
(-) Estimación para Castigos		-		-	Suma del Pasivo		204,367,742		183,683,857
Inversiones Permanentes:		-		-	Capital		60,280,229		60,280,229
Subsidiarias		-		-	Capital o Fondo Social Pagado		60,280,229		60,280,229
Afiliadas		-		-	(-) Capital o Fondo No Suscrito		60,280,229		60,280,229
Otras Inversiones Permanentes		-		-	(-) Capital o Fondo No Exhibido		-		-
Otros Activos:		11,096,984		14,568,941	(-) Acciones Propias Recompradas		-		-
Mobiliario y Equipo (Neto)		-		-	Obligaciones Subordinadas de Conversión Obligatoria a Capital		-		-
Activos Adjudicados		-		-	Capital Ganado		18,997,667		17,276,979
Diversos		11,096,984		14,568,941	Reservas		18,997,667		17,276,979
Gastos Amortizables(Neto)		-		-	Legal		-		-
Activos Intangibles Amortizables (Neto)		-		-	Para Adquisición de Acciones Propias		-		-
Activos Intangibles de larga duración (Neto)		-		-	Otras		-		-
Suma del Activo	\$	347,619,825	\$	306,232,386	Superávit por Valuación		-		-
					Inversiones Permanentes		35,076,583		31,785,440
					Resultados de Ejercicios Anteriores		29,297,754		13,255,881
					Resultado del Ejercicio		-		-
					Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios		-		-
					Suma del Capital		143,292,083		122,548,529
					Suma del Pasivo y Capital	\$	347,619,825	\$	306,232,386

Orden

	2024	2023
Valores en Depósito	\$	\$
Fondos en Administración	1,077,947	1,077,947
Responsabilidades por Fianzas en Valor	-	-
Garantías de Recuperación	-	-
Reclamaciones Recibidas Pendientes de Comprobación	-	-
Reclamaciones Contingentes	-	-
Reclamaciones Pagadas	-	-
Reclamaciones Canceladas	-	-
Recuperación de Reclamaciones Pagadas	-	-
Pérdida Fiscal por Amortizar	-	-
Reserva por Consultar para Obligaciones Laborales	-	-
Cuenta de Registro	122,593,288	141,803,179
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 validaron con apoyo a las bases probatorias institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes Balances Generales fueron aprobados en la sesión con fecha 18 de febrero de 2025, 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/es/informacion-financiera/2024.html>. Las notas de revelación se pueden acceder directamente en el link <http://www.stewart.com/content/dam/stewart/Microsites/mexico/pdf/2024/EstadosFinancierosRevelacion.pdf>.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se encuentran dictaminados por la C.P.C. María Eugenia Sánchez Rangel, 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 Act. Luis Hernández Frías.

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/es/informacion-financiera/2024.html>, o directamente en el link <http://www.stewart.com/content/dam/stewart/Microsites/mexico/pdf/2024/EstadosFinancierosDictaminados.pdf>, a partir de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes al cierre del ejercicio de 2024.

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/es/informacion-financiera/2024.html>, a partir de los noventa días hábiles siguientes al cierre del ejercicio de 2024.

APÉNDICE A1.1.25

Requerimiento Estatutario	Cobertura de requerimientos estatutarios					
	Índice de Cobertura			Sobranos (Fallantes)		
	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior (1)	Ejercicio Anterior (2)	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior (1)	Ejercicio Anterior (2)
Reservas Técnicas 1	94,381,891.42	95,568,025.00	101,175,777.43	1.47	1.56	1.56
Capital mínimo de garantía 2	53,288,546.52	58,219,425.40	67,261,681.12	2.30	2.52	2.29
Capital mínimo pagado 3	100,607,252.24	81,144,813.88	68,152,688.04	1.39	1.30	1.32

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 27 de septiembre de 2024

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 1º de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en pesos)

Anexo "B"

	2024	2023
Primas		
Emitidas	\$ 33,084,102	\$ 53,421,574
(-) Cedidas	<u>12,624,838</u>	<u>15,232,760</u>
De Retención	<u>20,459,264</u>	<u>38,188,814</u>
(-) Incremento Neto de la Reserva de Riesgos en Curso y de Fianzas en vigor	<u>1,750,850</u>	<u>1,424,243</u>
Primas de Retención Devengadas	<u>18,708,414</u>	<u>36,764,571</u>
(-) Costo Neto de Adquisición	-	-
Comisiones a Agentes	-	-
Compensaciones Adicionales a Agentes	-	-
Comisiones por Reaseguro y Reafianzamiento Tomado	-	-
(-) Comisiones por Reaseguro Cedido	-	-
Cobertura de Exceso de Pérdida	-	-
Otros	-	-
(-) Costo Neto de Siniestralidad, Reclamaciones y Otras Obligaciones Contractuales	<u>3,336,714</u>	<u>1,332,120</u>
Siniestralidad y Otras Obligaciones Contractuales	<u>3,336,714</u>	<u>1,332,120</u>
(-) Siniestralidad Recuperada del Reaseguro No Proporcional	-	-
Reclamaciones	-	-
Utilidad Técnica	<u>15,371,700</u>	<u>35,432,451</u>
(-) Incremento Neto de Otras Reservas Técnicas	-	-
Reserva para Riesgos Catastróficos	-	-
Reserva de Previsión	-	-
Reserva de Contingencia	-	-
Otras Reservas	-	-
Resultado de Operaciones Análogas y Conexas	-	-
Utilidad Bruta	<u>15,371,700</u>	<u>35,432,451</u>
(-) Gastos de Operación Netos	<u>12,035,788</u>	<u>10,000,189</u>
Gastos Administrativos y Operativos	<u>9,470,566</u>	<u>7,221,111</u>
Remuneraciones y Prestaciones al Personal	<u>2,565,222</u>	<u>2,779,078</u>
Depreciaciones y Amortizaciones	-	-
Utilidad de la Operación	<u>3,335,912</u>	<u>25,432,262</u>
Resultado Integral de Financiamiento	<u>26,610,422</u>	<u>(5,077,832)</u>
De Inversiones	<u>7,632,997</u>	<u>6,475,720</u>
Por Venta de Inversiones	-	-
Por Valuación de Inversiones	<u>(3,581,362)</u>	<u>2,052,058</u>
Por Recargo sobre Primas	-	-
Por Emisión de Instrumentos de Deuda	-	-
Por Reaseguro Financiero	-	-
Intereses por crédito	-	-
(-) Castigos preventivos por importes recuperables de reaseguro	<u>21,960</u>	<u>(23,148)</u>
(-) Castigos preventivos por riesgos crediticios	-	-
Otros	<u>54,212</u>	<u>34,331</u>
Resultado Cambiario	<u>22,482,615</u>	<u>(13,616,793)</u>
(-) Resultado por Posición Monetaria	-	-
Participación en el Resultado de Inversiones Permanentes	-	-
Utilidad antes de Impuestos a la Utilidad	<u>29,946,334</u>	<u>20,354,430</u>
(-) Provisión para el pago del Impuestos a la Utilidad	<u>648,630</u>	<u>7,148,549</u>
Utilidad antes de Operaciones Discontinuas	<u>29,297,704</u>	<u>13,205,881</u>
Operaciones Discontinuas	-	-
Utilidad del Ejercicio	<u>\$ 29,297,704</u>	<u>\$ 13,205,881</u>

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 períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron 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 18 de febrero de 2025, 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.

	2024	2023
Resultado neto	\$ 29,297,704	\$ 13,205,881
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	288,050	(323,138)
Estimación por Castigo o difícil cobro	-	-
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	1,982,513	1,676,056
Provisiones	158,961	(893,659)
Impuesto a la utilidad causado y diferido	(4,483,650)	(4,191,939)
Operaciones discontinuas	-	-
	27,243,578	9,473,201
Actividades de operación:		
Cambio en cuentas de margen	-	-
Cambio en inversiones en valores	(56,817,548)	24,413,692
Cambio en deudores por reporto	-	-
Cambio en préstamos de valores (activo)	-	-
Cambio en derivados (activo)	-	-
Cambio en primas por cobrar	-	-
Cambio en deudores	(658,799)	(186,381)
Cambio en reaseguradores y reafianzadores	(46,860,552)	22,704,306
Cambio en bienes adjudicados	-	-
Cambio en otros activos operativos	173,880	157,632
Cambio en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	64,096,505	(35,421,943)
Cambio en derivados (pasivo)	-	-
Cambio en primas en depósito	-	-
Cambio en otros pasivos operativos	-	-
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(40,066,514)	11,667,306
Actividades de Inversión:		
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	-	-
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	-	-
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-	-
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-	-
Cobros de dividendos en efectivo	-	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	-	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-	-
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-	-
Actividades de Financiamiento:		
Cobros por emisión de acciones	-	-
Pagos por reembolsos de capital social	-	-
Pagos de dividendos en efectivo	(8,594,150)	(17,906,000)
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-	-
Superávit por valuación	-	-
Otros	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(8,594,150)	(17,906,000)
Incremento o disminución neta de efectivo	(21,417,086)	3,234,507
Ajuste al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio	14,542,538	(10,747,204)
Efectos por cambios en el valor del efectivo	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	20,871,330	28,384,027
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	\$ 13,996,782	\$ 20,871,330

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 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 Flujos de Efectivo fueron aprobados en la sesión con fecha 18 de febrero de 2025, 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	Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios		
						Participación en Otras Cuentas de Capital Contable			
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 15,904,340	\$ 37,337,687	\$ 13,726,392	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 127,248,648
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de Dividendos	-	-	-	(17,906,000)	-	-	-	-	(17,906,000)
Traspaso de Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	1,372,639	12,353,753	(13,726,392)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	1,372,639	(5,552,247)	(13,726,392)	-	-	-	(17,906,000)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral									
Utilidad Integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	13,205,881	-	-	-	13,205,881
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	13,205,881	-	-	-	13,205,881
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 17,276,979	\$ 31,785,440	\$ 13,205,881	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 122,548,529
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas									
Suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de Utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de Dividendos	-	-	-	(8,594,150)	-	-	-	-	(8,594,150)
Traspaso de Resultados de Ejercicios Anteriores	-	-	1,320,588	11,885,293	(13,205,881)	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	1,320,588	3,291,143	(13,205,881)	-	-	-	(8,594,150)
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral									
Utilidad Integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	29,297,704	-	-	-	29,297,704
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	29,297,704	-	-	-	29,297,704
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 18,597,567	\$ 35,076,583	\$ 29,297,704	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 143,252,083

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 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 Cambios en el Capital Contable fueron aprobados en la sesión con fecha 18 de febrero de 2025, 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

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.

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.

2. Bases de formulación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 y Sostenibilidad, 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 observa 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 Circular Única de Seguros y Fianzas (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 2024 y 2023.

- 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”, solo 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 la NIF C-15 “Deterioro en el valor de los activos de larga duración”. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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).

A partir del 1º de enero de 2024, entraron en vigor algunas mejoras a las NIF e Interpretaciones a las NIF (INIF) emitidas por el CINIF, para todos los emisores de información financiera en general, las cuales han sido adoptadas por la Institución de manera retrospectiva en la preparación de los estados financieros. En la nota 3 se divulgan las nuevas políticas contables y en su caso, los efectos de adopción:

Mejoras a las NIF e INIF que generan cambios contables:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera”.
- NIF B-2 “Estado de flujos de efectivo”.
- NIF B-6 “Estado de situación financiera”.
- NIF B-17 “Determinación del valor razonable”.
- NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”.
- NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”.
- NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”.

- NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”.
- NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”.
- NIF D-6 “Capitalización del resultado integral de financiamiento”.
- NIF E-1 “Actividades agropecuarias”.
- INIF 24 “Reconocimiento del efecto de aplicación de las nuevas tasas de interés de referencia”.

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables:

- NIF B-3 “Estado de resultado integral”.
- NIF B-7 “Adquisiciones de negocios”.
- NIF B-8 “Estados financieros consolidados o combinados”.
- NIF B-11 “Disposiciones de activos de larga duración y operaciones discontinuadas”.
- NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”.
- NIF C-5 “Pagos anticipados”.
- NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”.
- NIF C-8 “Activos intangibles”.
- NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”.
- NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”.
- NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.
- NIF D-8 “Pagos basados en acciones”.

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

Las principales políticas contables de la Institución seguidas en la preparación de estos estados financieros y que han sido consistentes en los años 2024 y 2023, a menos que se especifique lo contrario, se resumen a continuación:

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.

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 Compañía 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 2024 y 2023, 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 2024 y de 2023 asciende a 17.60% y 21.14%, 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 valuará 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 2024 y 2023, la Institución ha efectuado las inversiones requeridas para cubrir dichas reservas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto. Al 24 de febrero de 2025, fecha del informe final de los auditores externos actuariales, el requerimiento de cobertura de las reservas técnicas, se tiene adecuadamente cubierto.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Está representado por el saldo de las cuentas bancarias y por los fondos fijos de caja. El efectivo se valúa 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 24 de febrero de 2025, 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 2024. 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 2024, 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 2024, 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 Ocurridos 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 Ocurridos

- 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 CNSF, 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 en vigor 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.
- Es importante mencionar que atendiendo lo señalado en el Oficio No. 06-C00-23100-00267/2023 de fecha 31 de enero de 2023 enviado por la CNSF, al cierre del ejercicio 2023 se han incluido todas las pólizas que mantienen su riesgo vigente aplicando la misma metodología establecida en la nota técnica que se tiene autorizada, sin importar la antigüedad de las pólizas.
- 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 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 CNSF, 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 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) Arrendamientos

La Compañía tiene celebrado un contrato de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles destinado al uso de sus oficinas, el cual por las características del contrato no se considera como un arrendamiento en los términos de las NIF D-5 “Arrendamientos”.

l) 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.

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

Las provisiones de pasivos por pensiones, primas de antigüedad, e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se reconocen como costos o gastos en los años en que los trabajadores prestan sus servicios correspondientes, de acuerdo con los estudios actuariales elaborados por expertos independientes, conforme a las bases establecidas por la NIF D-3 “Beneficios a los empleados”.

n) Participación de los trabajadores en las utilidades

El importe causado de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU) del ejercicio se registra como gasto de operación en el período en el que se causa. La PTU diferida, se determina de las diferencias entre los valores contables y fiscales, y solo se reconoce cuando se presume que provocará un pasivo o beneficio efectivo, y no existan indicios de que esta situación vaya a cambiar, de tal manera que los pasivos o beneficios no se materialicen.

La PTU de la Institución se determina aplicando la tasa del 10% a la base del ISR, adicionando o disminuyendo otras partidas establecidas en la propia Ley y, en su caso, limitada a tres meses de salario del empleado o al promedio de la participación recibida en los últimos tres años; se aplicará el monto que resulte más favorable al empleado, en estos dos últimos casos.

o) Impuesto sobre la renta diferido

El 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 que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El impuesto diferido activo solo 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.

p) 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 Índice Nacional de Precios al Consumidor (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.

q) 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 generadas entre la fecha de celebración y las de su cobro o pago 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.

r) 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 2024 y 2023 la Institución tenía los siguientes activos y pasivos en dólares americanos:

<u>Concepto</u>	<u>Dólares americanos</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos monetarios	14,830,971	15,932,893
Pasivos monetarios	(9,626,834)	(9,868,219)
Posición monetaria activa, neta	<u>5,204,137</u>	<u>6,064,674</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el tipo de cambio, en pesos mexicanos fue de \$20.8829 \$16.9666, por dólar americano, respectivamente. Al 24 de febrero de 2025, fecha de emisión de estos estados financieros dictaminados, el tipo de cambio vigente, en pesos mexicanos es de \$20.3448 por dólar americano.

6. Inversiones en valores

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en valores se integran de la siguiente manera:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>			
	<u>Importe</u>	<u>Incremento por valuación de valores</u>	<u>Decremento por valuación de valores</u>	<u>Saldo</u>
Títulos de deuda:				
Inversiones en valores gubernamentales: Para financiar la operación	\$ 169,648,881	\$ 93,866	\$ 4,413,372	\$ 165,329,375
Deudores por reporto	-	-	-	-
Total	\$ <u>169,648,881</u>	\$ <u>93,866</u>	\$ <u>4,413,372</u>	\$ <u>165,329,375</u>

<u>Concepto</u>	<u>2023</u>			
	<u>Importe</u>	<u>Incremento por valuación de valores</u>	<u>Decremento por valuación de valores</u>	<u>Saldo</u>
Títulos de deuda:				
Inversiones en valores gubernamentales: Para financiar la operación	\$ 139,024,173	\$ 380,838	\$ 7,883,208	\$ 131,521,803
Deudores por reporto	-	-	-	-
Total	\$ <u>139,024,173</u>	\$ <u>380,838</u>	\$ <u>7,883,208</u>	\$ <u>131,521,803</u>

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, 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:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Caja	\$ 2,000	\$ 2,000
Bancos	13,994,782	20,869,330
Total	\$ 13,996,782	\$ 20,871,330

8. Gastos amortizables

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el software utilizado para la emisión de primas y su amortización se describen a continuación:

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos amortizables se han terminado de amortizar; por lo que, 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 2024 y 2023:

<u>Reservas Técnicas</u>	<u>Saldos al 1° de enero 2024</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre 2024</u>
Seguro de Daños	\$ 161,987,775	\$ 24,198,163	\$ -	\$ 186,185,938
De Riesgos en Curso	161,987,775	24,198,163	-	186,185,938
Por pólizas vencidas y siniestros ocurridos pendientes de pago	3,621,178	1,063,565	-	4,684,743
Por siniestros ocurridos y no reportados y gastos de ajuste	5,442,831	1,847,057	-	7,289,888
Por primas en depósito	1,320,866	960,716	-	2,281,582
De Obligaciones Contractuales	10,384,875	3,871,338	-	14,256,213
Total	\$ 172,372,650	\$ 28,069,501	\$ -	\$ 200,442,151

<u>Reservas Técnicas</u>	Saldos al 1° de enero 2023	Debe	Haber	Saldos al 31 de diciembre 2023
Seguro de Daños	\$ 171,187,034	\$ 9,199,259	\$ -	\$ 161,987,775
De Riesgos en Curso	<u>171,187,034</u>	<u>9,199,259</u>	<u>-</u>	<u>161,987,775</u>
Por pólizas vencidas y siniestros ocurridos pendientes de pago	4,163,781	542,603	-	3,621,178
Por siniestros ocurridos y no reportados y gastos de ajuste	5,722,442	279,611	-	5,442,831
Por primas en depósito	<u>1,068,138</u>	<u>-</u>	<u>252,728</u>	<u>1,320,866</u>
De Obligaciones Contractuales	<u>10,954,361</u>	<u>822,214</u>	<u>252,728</u>	<u>10,384,875</u>
Total	\$ <u>182,141,395</u>	\$ <u>10,021,473</u>	\$ <u>252,728</u>	\$ <u>172,372,650</u>

Las Reservas por Reaseguro al 31 de diciembre de 2024, se integran de la siguiente manera:

<u>Reservas por Reaseguro</u>	Saldos al 1° de enero 2024	Debe	Haber	Saldos al 31 de diciembre 2024
Seguro de daños	\$ 134,718,641	\$ 16,385,180	\$ -	\$ 151,103,821
De riesgos en curso	<u>134,718,641</u>	<u>16,385,180</u>	<u>-</u>	<u>151,103,821</u>
Por pólizas vencidas y siniestros ocurridos pendientes de pago	-	-	-	-
Por siniestros ocurridos y no reportados y gastos de ajuste	<u>2,700,260</u>	<u>923,352</u>	<u>-</u>	<u>3,623,612</u>
De obligaciones contractuales	<u>2,700,260</u>	<u>923,352</u>	<u>-</u>	<u>3,623,612</u>
Total	\$ <u>137,418,901</u>	\$ <u>17,308,532</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>154,727,433</u>

Las Reservas por Reaseguro al 31 de diciembre de 2023, se integran de la siguiente manera:

<u>Reservas por Reaseguro</u>	Saldos al 1° de enero 2023	Debe	Haber	Saldos al 31 de diciembre 2023
Seguro de daños	\$ 141,188,349	\$ -	\$ 6,469,708	\$ 134,718,641
De riesgos en curso	<u>141,188,349</u>	<u>-</u>	<u>6,469,708</u>	<u>134,718,641</u>
Por pólizas vencidas y siniestros ocurridos pendientes de pago	-	-	-	-
Por siniestros ocurridos y no reportados y gastos de ajuste	<u>2,838,611</u>	<u>-</u>	<u>138,351</u>	<u>2,700,260</u>
De obligaciones contractuales	<u>2,838,611</u>	<u>-</u>	<u>138,351</u>	<u>2,700,260</u>
Total	\$ <u>144,026,960</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>6,608,059</u>	\$ <u>137,418,901</u>

10. Saldos y operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los saldos y operaciones más importantes con partes relacionadas los siguientes:

2024				
<u>Institución</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Gastos y/o compras</u>
Stewart Title				
Guaranty Company	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u>12,624,838</u>

2023				
<u>Institución</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>	<u>Pagos anticipados</u>	<u>Gastos y/o compras</u>
Stewart Title				
Guaranty Company	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u>15,232,760</u>

11. Beneficios a los empleados

Por primas de antigüedad

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía tiene establecidos planes de retiro con beneficios definidos para sus empleados, los beneficios derivados de dichos planes se basan principalmente en los años de servicios cumplidos por el trabajador y remuneración a la fecha de retiro. Las obligaciones y costos correspondientes a dichos planes; así como, también los correspondientes a las primas de antigüedad, se reconocen con base en estudios actuariales elaborados por expertos independientes.

A continuación, se resumen los principales datos del estudio actuarial al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Obligación por Beneficios Definidos (OBD)	\$ <u>619,056</u>	\$ 445,176
Partidas pendientes de amortizar:		-
Servicio pasado, cambio de metodología y modificaciones al plan		-
Ganancias (pérdidas) actuariales		-
Pasivo neto proyectado	\$ <u>619,056</u>	\$ <u>445,176</u>

El costo neto del período se integra como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Costo laboral del servicio actual	\$ 110,214	\$ 114,267
Costo financiero		-
Costo laboral de servicio pasado		-
Pérdidas (ganancias) actuariales, neto		-
Costo neto del periodo	<u>\$ 110,214</u>	<u>\$ 114,267</u>

Las tasas utilizadas en 2024 y 2023 en el estudio actuarial son:

<u>Concepto</u>	<u>%</u>
Tasa de descuento	9.05
Incremento de salarios	5.00

12. Contingencias y compromisos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

13. Capital contable

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social se integra como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>
Capital social nominal fijo	30,987,153	\$ 38,268,929
Capital social nominal variable	20,658,103	22,011,300
Total	<u>51,645,256</u>	<u>\$ 60,280,229</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social pagado de la Institución está representado por 51,645,255 acciones correspondientes a la Serie "E" y 1 (una) acción correspondiente a la Serie "M", sin expresión de valor nominal. El capital mínimo fijo está representado por 30,987,152, acciones de la Serie "E" y 1 (una) 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 solo podrá enajenarse previa autorización de la SHCP.

b) Reserva legal

La utilidad neta del año está sujeta a la disposición de la LISF 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 26 de abril de 2024, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento en la reserva legal por \$1,320,588 para el ejercicio 2024.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 13 de abril de 2023, los accionistas de la Institución aprobaron un aumento en la reserva legal por \$1,372,639, para el ejercicio 2023.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo de la reserva legal es de \$18,597,567 y \$17,276,979, respectivamente.

c) Integración del capital social pagado y resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados, se forman como se muestran a continuación:

Concepto	2024		
	Valor nominal	Actualización	Total
Capital social pagado	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 60,280,229
Reserva legal	17,276,979	1,320,588	18,597,567
Resultados de ejercicios anteriores	31,785,440	3,291,143	35,076,583
Utilidad neta del ejercicio	29,297,704	-	29,297,704
Total	\$ 138,640,352	\$ 4,611,731	\$ 143,252,083

Concepto	2023		
	Valor nominal	Actualización	Total
Capital social pagado	\$ 60,280,229	\$ -	\$ 60,280,229
Reserva legal	15,904,340	1,372,639	17,276,979
Resultados de ejercicios anteriores	37,337,687	(5,552,247)	31,785,440
Utilidad neta del ejercicio	13,205,881	-	13,205,881
Total	\$ 126,728,137	\$ (4,179,608)	\$ 122,548,529

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 2024 y 2023, el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$42,644,732 y \$40,807,776, 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 Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2024, los accionistas de la Institución aprobaron un decreto de dividendos por \$8,594,150, para el ejercicio 2024.

En Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 4 de mayo de 2023, los accionistas de la Institución aprobaron un decreto de dividendos por \$17,906,000, para el ejercicio 2023.

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 2024 y 2023, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA), asciende a \$121,373,090 y \$116,230,823, 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 2024 y 2023, la Institución presenta un sobrante en su capital de solvencia por \$53,288,547 y \$58,219,426, respectivamente. A continuación, se integra el capital de solvencia:

Concepto	2024	2023
Requerimiento de capital de solvencia	\$ 41,095,345	\$ 38,350,629
Menos – Fondos propios admisibles	94,383,892	96,570,055
Capital de Solvencia	\$ (53,288,547)	\$ (58,219,426)

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 28 de junio de 2024, 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 2024, 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 2023, 2022 y 2021.

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 tomando en consideración el plan de negocios de la aseguradora y la situación financiera de los últimos tres ejercicios.

Es importante destacar que el escenario estatutario más desfavorable, donde se presenta el menor margen de solvencia corresponde al escenario que combina el incremento en la siniestralidad en un 230% y una reducción en las tasas de rendimiento al 50%. Por esta razón, en este escenario se observa el menor margen de solvencia observado en la prueba por un monto de 49.5 millones de pesos para el año 2024, con un índice de solvencia de 2.1.

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 2024 y 2023 y subsecuentes es del 30%.
- b) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Institución obtuvo utilidad fiscal por \$657,802 y \$25,472,356, respectivamente. 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:

Concepto	2024	2023
ISR causado	\$ 197,341	\$ 7,641,707
ISR diferido	676,934	(739,737)
PTU diferida	(225,645)	246,579
Total	\$ 648,630	\$ 7,148,549

- d) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los conceptos que integran el saldo de ISR diferido son los siguientes:

Concepto	2024	2023
Exceso de valor contable sobre valor fiscal de activos y pasivos, neto	\$ (7,943,718)	\$ (10,200,164)
Tasa de ISR	30%	30%
Impuesto diferido activo	\$ (2,383,115)	\$ (3,060,049)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el activo por ISR diferido se encuentra presentado en el balance general dentro de la cuenta de diversos.

e) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los conceptos que integran el saldo de la PTU diferida son los siguientes:

<u>Concepto</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pagos anticipados	\$ 7,943,718	\$ 10,200,164
Tasa de PTU	10%	10%
PTU diferida pasivo	<u>\$ 794,371</u>	<u>\$ 1,020,016</u>

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

Como parte del marco de gestión de riesgos de la Institución, el informe de autoevaluación de Riesgos y Solvencia Institucional (ARSI) permite documentar la situación en materia de riesgos y solvencia de la Institución.

Este informe está dirigido al Consejo de Administración de la Institución, El área de administración integral de riesgos gestiona al ARSI de acuerdo con lo establecido en la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas (LISF) y la Circular Única de Seguros y Fianzas (CUSF).

Este documento provee de un conocimiento integral en la gestión de la exposición al riesgo de la Institución durante el periodo comprendido de abril 2023 a marzo 2024.

El alcance de este informe ARSI, ha sido elaborado con base en la disposición 3.2.6. de la CUSF, en los lineamientos internos de la Institución y el manual de administración integral de riesgos, cubriéndose como mínimo los siguientes puntos:

- I. El nivel de cumplimiento de los límites, objetivos, políticas y procedimientos en materia de administración integral de riesgos contenidos en el manual de administración 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 decidió que las labores de la Administración de Riesgos sean desempeñadas a través de la Contratación de los Servicios de un tercero Independiente quien desempeñará las labores de la Administración de riesgos AR Consultores, S. de R.L. de C.V., AR-Actuarios, S. de R.L. de C.V., 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 y cuyos trabajos son coordinados y supervisados por el responsable de la Administración de Riesgos designado por el Consejo de Administración.

El asesor independiente realizó la ARSI, emitiendo su informe el 28 de julio de 2024 relativo al periodo comprendido de abril 2023 a marzo 2024, 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. Blanca Martínez Maldonado, como responsable de la Administración de Riesgos designado por el Consejo de Administración”.

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

Con fecha 27 de septiembre de 2024, “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”.

17. Hechos posteriores

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

18. 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 entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2021; no obstante; de acuerdo con lo publicado por la CNSF mediante la “Circular Modificatoria 17/23” de la Única de Seguros y Fianzas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 2024, 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 2025, las cuales se mencionan a continuación:

Nuevas NIF vigentes a partir de 2025:

- NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”.
- NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”.

Mejoras a las NIF que generan cambios contables a partir de 2025:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera”.
- NIF B-2 “Estado de flujos de efectivo”.
- NIF B-3 “Estado de resultado integral”.
- NIF B-15 “Conversión de monedas extranjeras”.
- NIF B-16 “Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos”.
- NIF C-3 “Cuentas por cobrar”.
- NIF C-6 “Propiedad, planta y equipo”.
- NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”.
- NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.
- NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”.
- NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”.

Mejoras a las NIF que no generan cambios contables a partir de 2025:

- NIF A-1 “Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera”.
- NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.
- NIF B-5 “Información financiera por segmentos”.
- NIF B-8 “Estado financieros consolidados o combinados”.
- NIF B-9 “Información financiera a fechas intermedias”.
- NIF B-14 “Utilidad por acción”.
- NIF B-17 “Determinación del valor razonable”.
- NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”.
- NIF C-6 “Propiedades, planta y equipo”.
- NIF C-8 “Activos intangibles”.
- NIF C-9 “Provisiones, Contingencias y compromisos”.
- NIF C-10 “Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura”.
- NIF C-15 “Deterioro en el valor de activos de larga duración”.

- NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”.
- NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar y vender”.
- NIF D-8 “Pagos basados en acciones”.

En adición a lo anterior, el 13 de mayo de 2024 el CINIF promulgó las Normas de Información sobre Sostenibilidad (NIS) que entran en vigor a partir del 1° de enero de 2025, las cuales se mencionan a continuación:

- NIS A-1 “Marco Conceptual de las Norma de Sostenibilidad”.
- NIS B-1 “Indicadores básicos de sostenibilidad”.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros y sus notas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron autorizados para su emisión por el Director General, el Contador General y el Auditor Interno de la Institución el día 18 de febrero de 2025, 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 2024 no existieron irregularidades observadas a la Institución, que de no haberse corregido hubieran causado salvedades al dictamen.

Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.

**C.P.C. María Eugenia Sánchez Rangel
Socia**

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2025

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 2024, entregados a la Comisión, y las correspondientes a las cifras dictaminadas.

Prieto, Ruiz de Velasco, S.C.

**C.P.C. María Eugenia Sánchez Rangel
Socia**

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2025